

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2018

Bc. Michaela Hejdová



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

| | | |
|--|-----------------|----------------------|
| Příjmení: Hejdová | Jméno: Michaela | Osobní číslo: 410749 |
| Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví | | |
| Studijní program: Stavební inženýrství | | |
| Studijní obor: Projektový management a inženýring | | |

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

| | |
|---|--|
| Název diplomové práce: Analýza trhu bytových jednotek - Vysočina | |
| Název diplomové práce anglicky: Analysis of the apartment market - Vysočina | |
| Pokyny pro vypracování: Vývoj cen bytů (trend) Faktory ovlivňující cenu bytu Návratnost investice do bytu - vlastní financování, hypoteční úvěr | |
| Seznam doporučené literatury: DUŠEK David - Základy oceňování nemovitých věcí, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2015 BRADÁČ Albert - Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, Praha: Linde, 2007 MÁČE Miroslav - Finanční analýza investičních projektů, Grada Publishing, 2006 | |
| Jméno vedoucího diplomové práce: Doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. | |
| Datum zadání diplomové práce: 4.10.2017 | Termín odevzdání diplomové práce: 7.1.2018 |
| Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku | |
| Podpis vedoucího práce | Podpis vedoucího katedry |

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

| | |
|---|---------------------|
| <i>Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.</i> | |
| Datum převzetí zadání | Podpis studenta(ky) |

ANALÝZA TRHU BYTOVÝCH JEDNOTEK – VYSOČINA

ANALYSIS OF THE APARTMENT MARKET - VYSOČINA

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucí své bakalářské práce paní doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D., za její ochotu a cenné rady, které mi pomohly při vypracování práce.

Abstrakt

Tématem diplomové práce je Analýza trhu bytových jednotek – Vysočina. V teoretické části jsou vysvětleny pojmy, které slouží jako podklad pro praktickou část. Dále jsou analyzovány faktory, které ovlivňují cenu nemovité věci. V praktické části je provedena podrobná analýza trhu bytových jednotek pro kraj Vysočina. Jsou zde porovnávány hodnoty nájmů bytů nabízených na trhu a bytů, které vlastní město. Dále je spočítána návratnost investice do bytů. Výsledným cílem diplomové práce je analyzování trhu s byty v kraji Vysočina.

Abstract

The theme of this thesis is Analysis of the apartment market - Vysočina. The theoretical part deals with the terms that are used as a basis for the practical part. Various factors that influence the price of a real estate are analysed there too. The practical part contains a detailed analysis of the housing units market related to the Vysočina Region. Rental values of the apartments that are offered on the market and the apartments owned by the city are also compared in this part. Furthermore, the return on investment on apartments is calculated. The final aim of the thesis is to thoroughly analyse the housing units market in the Vysočina Region.

Klíčová slova

analýza trhu, nemovitá věc, bytová jednotka, koupě, pronájem, návratnost investice

Key words

market analysis, real estate, housing unit, purchase, rental, return on investment

Obsah

| | |
|--|----|
| Poděkování | 4 |
| 1 Úvod | 10 |
| 2 Cíl práce | 11 |
| 3.1 Základní pojmy | 12 |
| 3.2 Cena a hodnota | 13 |
| 3.2.1 Cena zjištěná (administrativní cena) | 13 |
| 3.2.2 Cena pořizovací | 13 |
| 3.2.3 Cena reprodukční | 13 |
| 3.2.4 Věcná hodnota | 13 |
| 3.2.5 Výnosová hodnota | 13 |
| 3.2.6 Cena obvyklá (tržní, obecná) | 14 |
| 3.2.7 Výchozí cena | 14 |
| 3.2.8 Stopcena | 14 |
| 3.3 Trh nemovitých věcí | 14 |
| Základní vztahy na trhu nemovitých věcí | 15 |
| Subjekty na trhu nemovitých věcí | 15 |
| 3.3 Katastr nemovitostí | 17 |
| 4.1 Finanční kritéria efektivnosti | 20 |
| 4.1. Metody hodnocení investic | 20 |
| 4.2 Metody hodnocení efektivnosti investic | 20 |
| 4.2.1 Ukazatel výnosnosti investice | 20 |
| 4.2.2. Metoda doby splacení | 20 |
| 4.2.3 Čistá současná hodnota | 21 |
| 4.2.4. Čistá konečná hodnota | 21 |
| 4.2.5 Čistá konečná hodnota s návratností | 22 |
| 4.2.6 Ekonomická přidaná hodnota | 22 |
| 4.2.7 Vnitřní výnosové procento | 23 |
| 4.2 Financování koupě nemovitosti | 23 |
| 4.2.1 Hypoteční úvěr | 23 |
| 4.2.2 Úvěr ze stavebního spoření | 24 |
| 5. Popis lokality | 25 |

| | |
|--|----|
| 5.1 Vysočina obecně | 25 |
| 5.2 Havlíčkův Brod | 25 |
| 5.3 Jihlava..... | 26 |
| 5.4 Pelhřimov | 26 |
| 5.5 Třebíč | 26 |
| 5.6 Žďár nad Sázavou | 26 |
| 6 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti..... | 27 |
| 6.1 Nabídkové a poptávkové faktory | 27 |
| 6.2 Ostatní faktory | 31 |
| 7.1 Analýza trhu – prodej | 33 |
| 7.1.1 Červen | 33 |
| 7.1.2 Září | 38 |
| 7.1.3 Prosinec | 43 |
| 7.1.4 Vyhodnocení prodeje bytů | 47 |
| 7.2 Analýza trhu – pronájem | 53 |
| 7.2.1 Červen | 53 |
| 7.2.2 Září | 57 |
| 7.2.3 Prosinec | 61 |
| 7.2.4. Vyhodnocení pronájmu bytů | 65 |
| 7.3 Analýza nájemného u městských bytů | 70 |
| 7.3.1 Okres Havlíčkův Brod..... | 70 |
| 7.3.2 Okres Jihlava | 73 |
| 7.3.3 Okres Pelhřimov..... | 76 |
| 7.3.4 Okres Třebíč | 79 |
| 7.3.5 Žďár nad Sázavou | 81 |
| 7.3.6 Srovnání nájmu u městských bytů | 82 |
| 8.1 Porovnání financování nemovitostí..... | 82 |
| 8.1.1 Okres Havlíčkův Brod..... | 82 |
| 8.1.2 Okres Jihlava | 85 |
| 8.1.3 Okres Pelhřimov..... | 88 |
| 8.1.4 Okres Třebíč | 91 |
| 8.1.5 Okres Žďár nad Sázavou..... | 95 |
| 9 Shrnutí výsledků..... | 99 |

| | |
|--|-----|
| 9.1 Porovnání nájmu u městských bytů a tržního nájemného | 99 |
| 9.2 Porovnání návratnosti v okresech | 100 |
| 10 Závěr..... | 101 |
| Seznam zdrojů | 103 |
| Seznam obrázků | 107 |
| Seznam tabulek | 108 |
| Seznam grafů..... | 111 |

1 Úvod

V současné době se píše o růstu cen nemovitostí a o tom, jak je stále těžší pořídit si vlastní byt. Jelikož mě toto téma zajímá, rozhodla jsem se zpracovat diplomovou práci na téma „Analýza trhu bytových jednotek-Vysočina“, kde se touto problematiku blíže zabývám.

V první části práce se snažím vysvětlit pojmy, které jsou zahrnuty v praktické části. Jedná se o základní pojmy jako např. nemovitá věc, bytová jednotka, nájemné atd. Dále vypisuji rozdíl mezi cenou a hodnotou. Je zde charakterizován trh nemovitých věcí a katastr nemovitostí. Obsahuje také finanční kritéria efektivnosti, financování nemovitosti a faktory, které ovlivňují cenu nemovitosti.

Další část je věnována analýze trhu bytových jednotek v kraji Vysočina. Zde jsou popsány výsledky analýzy od června do prosince na trhu a charakterizována situace v bytech patřících městu.

Ve třetí části se nalézá porovnání financování bytů v jednotlivých okresech kraje Vysočina. Jsou zde srovnány dva druhy financování, buď pomocí vlastních zdrojů nebo pomocí hypotéky.

Závěrečná fáze uzavírá práci shrnutím výsledků. Je zde popsán rozdíl tržního nájemného a nájemného městských bytů. Také porovnána návratnost investice do bytů v jednotlivých okresech.

2 Cíl práce

Cíle práce:

- Analyzovat trh s byty v kraji Vysočina
- Vyhodnotit návratnost investice při koupi bytu za účelem pronájmu, a to z hlediska financování vlastními zdroji a pomocí hypotéky

Hypotézy:

- Předpokládaným výsledkem je, že hodnota bytů je vyšší ve větších městech než v menších.
- Návratnost investice je lepší při financování vlastními zdroji než pomocí hypotéky.

3.1 Základní pojmy

Nemovitá věc

Občanský zákoník Zákon č. 89/2012 Sb. definuje nemovitou věc jako: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ [1]

Bytová jednotka

Byt nebo bytová jednotka je jedna či více místností, které slouží k bydlení pro jednoho člověka, více lidí nebo rodiny. Byt se skládá z jedné nebo více místností, které jsou vhodným způsobem propojené a celý tento prostor lze uzamknout. [2]

Nájemné

Podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je možné pronajmout nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. Je možné také pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne, ale v době uzavření nájemní smlouvy ji lze přesně určit. Nájem platí nájemce pronajímateli za dočasné užívání věci. Nájem vznikne uzavřením nájemné smlouvy. [3]

Nájemce

Nájemce je povinen platit nájemné a užívat věc k dohodnutému účelu jako řádný hospodář. Pokud zjistí, že pronajímatelná věc má vadu, kterou odstraňuje pronajímatel, je jeho povinností mu to hned ohlásit. [3]

Pronajímatel

Pronajímatel přenechává nájemci věc za úplatu, aby ji ve sjednané době užíval. [4]

Nájemní smlouva

Upřesňuje vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemní smlouva udává, že pronajímatel přenechá věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu a zajistí mu nerušené užívání věci po dobu nájmu. Dále nájemní smlouva nařizuje pronajímateli, aby udržoval věc ve stavu, ve kterém plní účel, pro který byla pronajata. [3]

3.2 Cena a hodnota

„Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo služby.“

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou.“

Hodnota patří do ekonomické kategorie. Tato kategorie zobrazuje peněžní vztah mezi službami a zbožím. Určení hodnoty je odhad. [5]

3.2.1 Cena zjištěná (administrativní cena)

Cena zjištěná (administrativní) se stanoví podle platného cenového předpisu. Tím je zákon č. 15/1997 Sb.. Administrativní cena slouží k tomu, aby zaručila daňovou spravedlnost. Pokud je cena administrativní vyšší než kupní cena, stává se základem daně z nabytí nemovitostí. Pokud je administrativní cena nižší, základem daně se určuje z kupní ceny. [5]

3.2.2 Cena pořizovací

Je historická cena, která udává cenu, za kterou by bylo možné danou nemovitost v době jejího postavení pořídit. Bez opotřebení. Tato cena se nejčastěji objevuje v účetnictví. [5]

3.2.3 Cena reprodukční

Cena reprodukční vyjadřuje cenu, kterou potřebujeme na pořízení stejné nebo podobné věci v době ocenění. Bez opotřebení. Tato cena se počítá pomocí agregovaných položek, podrobným položkovým rozpočtem nebo nákladovou kalkulací. [5]

3.2.4 Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena, která se sníží o náklady na údržbu a opravu. Tyto náklady neumožňují, aby se věc mohla okamžitě používat.

Alternativou této ceny je podle zákona č. 151/1997 Sb. cena, zjištěná nákladovým způsobem. [5]

3.2.5 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je součet všech čistých budoucích příjmů odúročených na současnou hodnotu. U nemovitostí to je předpokládané roční nájemné, od kterého se odečtou náklady na provoz – odpočet, daň z nemovitostí, správa nemovitosti, průměrná roční údržba a pojištění. [5]

3.2.6 Cena obvyklá (tržní, obecná)

„Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.“

Tato cena se určuje porovnáním s prodeji nebo nákupy, které byly uskutečněny u podobných nemovitostí. V případě, že nejsou tyto údaje získány z dostatečně velkého počtu nemovitostí, použije se jiná metodika. Provedou se dva způsoby ocenění – ocenění výnosové a časovou osou a z těchto výsledků se zjistí vážený a prostý průměr. Z těchto výsledků se odborným odhadem určí přiměřená cena.

Vlastní tržní cena – může se od vypočtené hodnoty odchylovat a vytvoří se až při skutečném prodeji.

Tržní cena v tísní – cena, při které je daná nemovitost rychle prodejná. [5]

3.2.7 Výchozí cena

Cena pro nové stavby, kdy se neodečítá opotřebení. [5]

3.2.8 Stopcena

Cena, kterou určovalo nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb. o zákazu zvyšování cen. Tento pojem je historický, stopcena platila u staveb v soukromém vlastnictví do roku 1984. [5]

3.3 Trh nemovitých věcí

Trh nemovitých věcí se dělí na subjekty účastnící se trhu, na objekty trhu a na vazby mezi nimi.

Mezi dva hlavní subjekty vyskytující se na trhu nemovitostí věcí patří prodávající a kupující. Díky těmto subjektům funguje princip nabídky a poptávky. [6]

Kupující – poptávka

Hlavním cílem kupujícího je snaha získat nemovitost za účelem užitku. Užitek vyjadřuje potřebu získat místo pro vlastní účely – např. pro bydlení nebo podnikatelskou činnost. Jinou možností v tomto případě je pronájem nemovitosti. Jak nájem, tak i kupní cena, je pro kupujícího náklad. K zjištění nutných ploch musí tento náklad vynaložit. Snahou kupujícího je maximalizování užitku při daných nákladech nebo minimalizování nákladů při daném užitku. Výše nájemného je jedním z faktorů ovlivňující poptávku po nemovitostech.

Další forma užitku z vlastnění nemovitosti mohou být příjmy z pronájmu. V tomto případě se z koupě nemovitosti stává investice. Tato investice je dlouhodobá a má i menší míru rizika. Na poptávku má vliv výnosnost z pronájmu.

K získání vlastnického práva k nemovitosti je vedle koupě také její výstavba. Kupující se stává stavebníkem a náklady se skládají z kupní ceny pozemku (pokud ho nemá ve vlastnictví) a stavebních nákladů. V tomto případě je poptávka určena závislostí na vývoji cen stavebních prací.

Koupi nemovitostí lze financovat dvěma způsoby. Jeden je z vlastních zdrojů a druhý ze zdrojů cizích. Pokud je nemovitost financována z vlastních zdrojů, musí se vzít v úvahu náklady ve formě dividend, protože kupující přichází o náklady obětované příležitosti. V případě financování ze zdrojů cizích se jedná o leasing nebo bankovní úvěry. Na poptávku má vliv výše úroků a nákladu, které jsou potřeba k uzavření úvěru a dostupnost úvěrových zdrojů. [6]

Prodávající – nabídka

Nemovitost je nabízena na trhu většinou tehdy, když užitek vycházející z vlastnictví nemovitosti nesplňuje vlastníkově představy. Může to být touha po větší nebo naopak menší nemovitosti, přestala vyhovovat lokalita a jiné důvody. Mezi významné faktory, které ovlivňují nabídku patří výstavba, která je uskutečněna za účelem dosažení zisku. Majitelem nemovitosti je většinou developer. Ten uskuteční a zrealizuje celý projekt a pak buď celou nemovitost nebo její části rozprodává zájemcům. [6]

Základní vztahy na trhu nemovitých věcí

Princip vztahu mezi kupujícím a prodávajícím se zakládá na koupi (prodeji) nemovitosti za podmínek, které jsou smluvně dojednány. Mezi hlavní podmínku patří stanovení ceny ve smlouvě. Vedle tohoto vztahu se na trhu nemovitých věcí vyskytuje další neméně důležitý vztah, a to je pronájem (nájem). Tento vztah spočívá v tom, že nájemce, který chce danou nemovitost užívat, platí pronajímateli, což je vlastník nemovitosti, nájemné. Tento vztah se rodí na základě smlouvy. Na základě této smlouvy je stanoveno nájemné, které se platí ve smluvených intervalech – měsíčně, čtvrtletně, půlročně, ročně. Nájemné se určuje v peněžních jednotkách vztažených na pronajímatelnou plochu nebo za 1 m². [6]

Subjekty na trhu nemovitých věcí

Jak už bylo řečeno mezi nejdůležitější subjekty spoluvytvářející trh patří prodávající a kupující. Trh je vytvořen tehdy, obsahuje – li větší množství prodávajících a kupujících, kteří jsou v něm

dobrovolně. K ustanovení tržních cen dochází, protože se střetávají nabídky a poptávky vytvářené prodávajícími a kupujícími.

Pronajímatel a nájemce jsou další důležitý subjekty, kteří se vyskytují na trhu nemovitých věcí. Pronajímatel poskytuje nájemci nemovitosti, které nevyužívá pro svoje potřeby. Nemusí to být pouze stavby, ale mohou to také být pozemky, které jsou zastavěné i nezastavěné. Na daném segmentu trhu reprezentuje nájemce poptávku. Předmětem obchodu je v tomto případě právo sloužící i k užívání dané nemovitosti. Tržní cena se vytvoří, když je dostatečné množství nabídky a poptávky, v tomto případě se tržní cena nazývá tržní nájemné.

Důležité zastoupení na trhu pro nemovité věci patří realitním makléřům. Ti představují prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími a pronajímateli a nájemci. Jejich práce spočívá v tom, že soustředí nabídku a poptávku na jednom místě v daný čas. Poptávku nebo nabídku aktivně hledají, protože jejich zisk vychází z provizí placených od smluvních stran. Vedle zprostředkování nemovitostí mohou realitní makléři nabízet i jiné činnosti, které jsou ve spojení s obchodem s nemovitostmi. Mezi tyto činnosti patří převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, poradenství při koupi nebo prodeji nemovitých věcí, správa nemovitých věcí nebo oceňování nemovitých věcí. Při oceňování nemovitých věcí dochází, v tomto případě ke střetu zájmů, protože jejich hlavní činnost je závislá na uskutečnění obrátů na trhu nemovitostí.

Mezi subjekty vyskytující se na trhu nemovitých věcí dále patří banky, které poskytují úvěry potřebné na financování nemovitých věcí. V České republice to jsou hypoteční banky. Tedy takové banky, které mají udělenou licenci pro tyto činnosti od České národní banky. Tyto banky poskytují hypoteční úvěry, což je úvěr, který má jeho splacení i s příslušenstvím zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Podmínkou je, že se nemovitost musí vyskytovat v ČR, na území členského státu EU nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Výše úvěru je závislá na jeho měně, výši, době trvání a sjednaném pevném úročení. S poskytnutím úvěru souvisí i další náklady, například vedení účtu klienta.

Mnohem menší roli, které je podobná roli banky, hrají na trhu nemovitých věcí leasingové společnosti.

Další důležitý subjekt na trhu nemovitých věcí je stát. Ten vytváří právní prostředí. Podstata role státu je v tom, že nastavuje pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců a další. Trh nemovitostí je ovlivněn státem pomocí daňového systému. Nemovitosti představují oblíbený předmět zdanění vzhledem k relativně malé možnosti daňových úniků. [6]

3.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí obsahuje souhrn údajů o nemovitostech – popis, soupis, polohové a geometrické určení. Dále katastr obsahuje evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Správa katastru České republiky vychází ze zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Řízení katastru nemovitostí České republiky zajišťuje Český úřad zeměměřický a katastrální. Mezi hlavní činnosti, které provádí katastrální úřady, patří provádění zápisů údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru, prověřování změny údajů katastru, kontrolování shody údajů uvedených v katastru se skutečným stavem a schvalování změny katastrální území.

V katastru nemovitostí se zaznamenávají pozemky v podobě parcel. Dále budovy, které jsou spojeny se zemí s pevným základem, byty a nebytové prostory uvedené jako jednotky, rozestavěné byty a budovy a nebytové prostory podléhající evidenci po žádosti vlastníka. V katastru nemovitostí nejsou uvedeny malé stavby.

Konkrétní údaje o objektech a skutečnostech jsou obsahem katastru. Mezi tyto údaje patří polohové a geometrické určení nemovitostí a katastrálních území, čísla a výměry pozemků, druhy parcel, evidenční a popisná čísla budov, údaje o vlastnících nemovitostí a právních vztahů, místní a pomístní názvosloví a informace o podrobných bodových polích. Tyto informace, které tvoří obsah katastru nemovitostí, musí být seřazeny tak, aby byly srozumitelné a plnily funkci katastru nemovitostí, jakožto významného informačního systému. K tomuto slouží katastrální operát, který je sestavený podle katastrálních území. Katastrální operát se skládá ze souboru geodetických informací obsahující katastrální mapu, souboru popisných informací zahrnujících údaje o vlastnících, katastrálních území, parcelách, bytech, nebytových prostorech, stavbách a právních vztazích. Dále souhrny o půdním fondu z údajů katastru, dokumentace, které obsahují výsledky měření a šetření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací i se seznamem, ve kterém je uvedeno místní a pomístní názvosloví. V neposlední řadě také sbírku listin s obsahem rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, které umožňují zápis do katastru.

Podle zákona č. 255/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem je určen princip veřejnosti katastru nemovitostí. Tento zákon říká, že každý je oprávněn nahlédnout do

katastru nemovitostí a udělat si o evidovaných nemovitostích a jejich vztazích výpisy. Současně se musí respektovat pravidla zajišťující ochranu osobních údajů.

Zápis do katastru se skládá z vkladu, záznamu a poznámky. Vklad je nejdůležitější zápis, protože díky němu vzniká nebo zaniká právo. Zápis do katastrálních operátů je brán jako vklad. Práva jsou vkládána do katastru nemovitostí na základě smluv o převádění vlastnického práva k nemovitostem – smlouva kupní, výměnná, darovací, o převodu spoluvlastnického podílu aj. Dále na základě smluv o zřízení zástavního práva, smluv o oprávnění odpovídající věcnému břemenu, smlouvy o předkupním právu k nemovitostem, smlouvy o převodu nebytových a bytových prostor, smlouvy o výstavbě domu s jednotkami ve vlastnictví. Nebo podle dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního předpisu, dohody o vypořádání společného jmění manželů a dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem. Záznam slouží k zápisu vzniku, změny nebo zániku věcných práv. Musí k němu dojít na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu, příklepu licitátora ve veřejné držbě, vydržení, přírůstku, zpracování a smlouvy v rámci privatizace. Záznam vykoná katastrální úřad podle listin, které vyhotovily státní orgány a podle listin potvrzující nebo osvědčující právní vztahy. Poznámka nemá vliv na vznik, zánik a změnu. Slouží k oznámení toho, že u údajů obsažených v katastru nemovitostí, může dojít ke změně, protože jejich právní vztahy jsou předmětem nějakého řízení. Podkladem pro zapsání poznámky může být rozhodnutí soudu, správce podniku, správce daně nebo soudní exekutor. Zapiše ji katastrální úřad. [5]

Zdanění nemovitostí

Daň z převodu a přechodu nemovitostí souvisí se zápisem do katastru nemovitostí. O jejich výši rozhodují finanční úřady. [5] Od roku 2014 je zrušena dědická a darovací daň. V dědickém řízení nemusí dědic danit nové příjmy. Dříve se platila dvacetiprocentní daň, která je nyní zrušena stejně jako jiné daňové povinnosti, které vyplývaly z přijetí dědictví. Stejná pravidla platí i pro příjmy z odkazu. Jediné, co dědicové platí, jsou platby notáři. Tato hodnota se určuje z ceny předmětu dědictví, který musí být v dědickém řízení znalecky oceněn. Co se týče příjmů z darů, tak ty všechny nejsou od daně osvobozeny. Daň z darů se neplatí, pokud je jejich cena menší než 15 000 Kč. V tomto případě nezáleží na dárci. Dále se neplatí, pokud jsou tyto dary získány příležitostně. Při vyšší hodnotě zákon určí okruh osob, při jejichž darování se dary nedaní. Mezi tyto osoby patří rodiče, prarodiče, děti, vnuci a dále také sourozenci, strýce a tety, neteře a synovce manžela, dítě manžela, manžela dítěte, rodiče manžela, manžela rodičů a také dary získané od osob, které žili s obdarovaným více jak rok ve společné domácnosti, před tím, než byl dar darován. Pokud dar nespadá do žádné zákonem dané kategorie, je hodnota sazby

daně z příjmu ustálena na 15 %. Dříve to byla proměnlivá sazba. Při darování neosvobozených nepeněžitých darů (nemovitosti, automobily) se daň určí z odhadní ceny, která se musí nechat vypracovat. A co se týče darování věcí v podílovém spoluvlastnictví v rodině (například teta a strýc), musí se dát pozor na to, že pouze jeden darovaný je pokrevně příbuzný s obdarovaným. Z toho vyplývá, že část daru je osvobozena od dani (část podílu pokrevně příbuzného) a zbývající část se musí zdanit 15 %. Mezi další změny patří to, že se nemusí každý dar přiznávat a vykazovat zvlášť, ale pouze jednou ročně v daňovém přiznání. [7]

Daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitosti) musí vlastníci nemovitosti platit každý rok. Od jiných daní se liší tím, že se platí dopředu. Daňové přiznání musí být podané do konce ledna. Dále se liší tím, že přiznání k dani z nemovitosti se podává jen jednou. Každý další rok vyzývá k placení finanční úřad. Nové přiznání se podává tehdy, když se na nemovitosti něco změní. Daň z nemovitosti se dělí na daň ze stavby a jednotek a na daň z pozemku. Jako předmět daně slouží pozemky, které se nachází na území České republiky a jsou zapsané v katastru nemovitostí a budovy definované katastrálním zákonem, dále inženýrské stavby a jednotky. Od daně jsou osvobozeny domy, které jsou ve vlastnictví osob, které jsou držitelem průkazu ZTI nebo ZTP/P, kteří dostávají příspěvek na bydlení. Dále jsou od dani osvobozeny některé pozemky, které jsou obsaženy v zákoně o dani z nemovitých věcí. Plátce daně je nejčastěji vlastník nemovitostí a v menší míře také nájemce a výjimečně uživatel pozemku. Plátcí daně z pozemků určuje § 3 zákona o dani z nemovitých věcí a plátce daně ze staveb a jednotek určuje § 8 zákona o dani z nemovitých věcí. Výše daně z nemovitých věcí vyměří na základně daňového přiznání finanční úřad. Lokalita obce, ve které je nemovitost umístěna, má vliv na výši daně. Základní sazba daně se vynásobí koeficientem vycházejícím z počtu obyvatel a z místního koeficientu vyhlášeného obcí. [8]

4.1 Finanční kritéria efektivnosti

Pokud se hodnotí investice, tak mezi nejdůležitější veličiny patří výnosy a náklady. Při investování se investice stávají kapitálovým výdajem. Z toho vyplývá, že by měly zaručovat, aby se vložené peněžní prostředky vrátily. Cílem každé investice je, aby byl přebytek příjmů po uhrazení veškerých výdajů spojených s investicí. [9]

4.1. Metody hodnocení investic

K hodnocení efektivnosti investic existuje několik metod. Mezi ně patří metoda výnosnosti investic, metoda doby splacení, metoda čisté současné hodnoty a metoda vnitřního výnosového procenta. Při počítání výsledků investic se používají předpoklady, které slouží ke zjednodušení analýzy. Mezi tyto předpoklady patří to, že u půjčování i vypůjčování kapitálu je daná stejná úroková míra, veškeré peněžní toky jsou uskutečňovány na začátku a na konci zúčtovacího období, výnosy jsou bez rizika a riziko je do výpočtu započítané pomocí diskontu. [10]

4.2 Metody hodnocení efektivnosti investic

Metody hodnocení investic se dělí na statické a dynamické. Statické metody jsou jednodušší a nemá na ně vliv faktor času. Dynamické metody jsou složitější, protože počítají s vlivem času. [10]

4.2.1 Ukazatel výnosnosti investice

Mezi nejjednodušší metodu pro hodnocení investice je ukazatel její výkonosti. Tato metoda patří mezi statické ukazatele, protože na ni nemá vliv faktor času. Používá se často, protože ukazuje rychlou a názornou představu o rentabilitě investic. Počítá se podle následujícího vzorce:

$$r = \frac{Z_r}{IN} \quad (4-1)$$

kde IN – náklady na investice

Z_r – průměrný čistý roční zisk vycházející z investice [10]

4.2.2. Metoda doby splacení

Výsledkem metody doby splacení je doba, kdy se tok výnosů rovná hodnotě nákladů na investici. Pokud jsou výnosy v každém roce životnosti investic konstantní, tak se doba splacení zjistí tím, že se hodnota investic vydělí roční částkou předpokládaných výnosů. Pokud se

výnosy každý rok liší, tak se doba splacení získá tak, že se roční výnosy postupně sčítají až do té doby, kdy se rovnají výši investic. Tento ukazatel ukazuje míru likvidity, protože čím je doba splacení menší, tím je investice likvidnější. Mezi nevýhody této metody patří to, že nesleduje výnosy po době splatnosti. Tato metoda může být jak statická, tak i dynamická. Pokud tuto metodu chceme mít dynamickou, tak faktor času zahrneme do diskontu. [10]

4.2.3 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota slouží k vyjádření rozdílu mezi diskontovanou hodnotou peněžních příjmů z investic a aktualizovanou hodnotou kapitálových výdajů na provedení investice. Počítá se podle následujícího vzorce:

$$\text{ČSH} = \sum_{n=1}^N P_n * \frac{1}{(1+i)^n} - \sum_{n=0}^N I_n * \frac{1}{(1+i)^n} \quad (4-2)$$

kde P_n - příjem v penězích

I_n - kapitálový výdaj

I – úroková míra

n – životnost v letech

N – doba životnosti [9]

4.2.4. Čistá konečná hodnota

Tato metoda vychází z úročení příjmů a výdajů ke konci životnosti investice. Nejvýhodnější varianta je ta s vyšší aktualizovanou hodnotou, ale přípustné jsou i investice, které mají konečnou hodnotu kladnou. Čistá konečná hodnota se vypočítá podle tohoto vzorce:

$$\text{ČKH} = \sum_{n=1}^N P_n * (1+i)^{N-n} - \sum_{n=0}^N I_n * (1+i)^{N-n} \quad (4-3)$$

kde P_n - příjem v penězích

I_n - kapitálový výdaj

I – úroková míra

n – životnost v letech

N – doba životnosti [9]

4.2.5 Čistá konečná hodnota s návratností

Tato metoda, která preferuje návratnost, počítá plochu mezi kumulovanými úročenými peněžními toky z investic a kumulovanými hodnotami úročených výdajů na investici. To znamená, že se preferuje nárůst příjmů z investic na začátku životnosti projektu na úkor příjmů na konci životnosti projektu. Čím vyšší je hodnota LRP, tím je investice výhodnější z hlediska výnosnosti i likvidity. Vypočítá se podle následujícího vzorce:

$$LRP = \sum_{n=1}^N (\sum_{m=1}^N P_m * (1+i)^{n-m} - \sum_{m=0}^N I_m * (1+i)^{n-m}) \quad (4-4)$$

kde P_n - příjem v penězích

I_n - kapitálový výdaj

I – úroková míra

m, n – životnost v letech

N – doba životnosti [9]

4.2.6 Ekonomická přidaná hodnota

Tato metoda vychází z předpokladu, že investice vytváří hodnotu pouze tehdy, když je její očekávaná výnosnost vyšší než kapitálová nákladnost. Ekonomická přidaná hodnota je rovna provoznímu příjmu z projektu po zdanění, od kterého se odečtou výdaje na náklady alternativní příležitosti, jejichž výše odráží riziko projektu. Projekt vytváří hodnotu pouze tehdy, když jsou náklady na použitý kapitál nižší než jeho provozní příjmy. Je to vlastně čistá současná hodnota snižená o alternativní náklady příležitosti. Vyjádří se podle vzorce:

$$NPV = \sum_{n=0}^N \frac{EVA_n}{(1+i)^n} = \sum_{n=0}^N \frac{(FP_n - VK * r_e)}{(1+i)^n} \quad (4-5)$$

Kde EVA – ekonomická přidaná hodnota

FP_n – volný peněžní tok

VK – vlastní kapitál

r_e – alternativní náklad vlastního kapitálu

i – úroková míra

n – jednotlivé roky životnosti

N – doba životnosti [9]

4.2.7 Vnitřní výnosové procento

Princip této metody je podobný principu metody současné hodnoty. Zásadní rozdíl je ale v tom, že hledáme hodnotu diskontní míry, kdy jsou současné očekávané výnosy investice stejné jako současná hodnota výdajů. Tato metoda je velmi často používaná, protože nám ukazuje jak předpokládanou výnosnost investice, tak i požadovanou výnosnost investice. Tyto výnosnosti spolu můžeme porovnávat. [10]

4.2 Financování koupě nemovitosti

Nemovitost je možno financovat několika zdroji. Patří mezi ně financování vlastními zdroji, z hypotečního úvěru, z úvěru ze stavebního spoření, z úvěru nebo půjčky z bankovních či nebankovních zdrojů, anebo kombinací uvedených zdrojů. [11]

4.2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je podle Zákonu o dluhopisech č. 190/2004 Sb., takto definován:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“ [12]

Hypoteční úvěr se používá na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, družstevního bytu, rekonstrukci, modernizaci a údržbu nemovitosti, výstavbu nemovitosti, vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání dědictví. Dále může být hypoteční úvěr použit jako investice do administrativních, bytových a polyfunkčních budov, kde návratnost úvěru vychází z výnosů z nájemného. [11]

V dnešní době už nejsou k dispozici stoprocentní hypotéky, tedy ty, kde se výše půjčky rovnala ceně hypotéky. Nejčastěji je LTV¹ 75,80 a 85 %. Většinou zde platí přímá úměra mezi výší LTV a výší úvěru. Při určení poměru LTV se musí dát pozor na to, že většinou hodnota nemovitosti není stejná jako kupní cena. Hodnota, stanovená bankovním odhadcem, bývá zpravidla nižší než kupní cena. [13]

¹ LTV (loan to value ratio) - poměr půjčky k hodnotě nemovitosti

Při splácení hypotéky má na její výši vliv řada faktorů. Mezi tyto faktory, jak už bylo řečeno, patří LTV. Dále to je délka fixace. Ta se rozděluje na pevnou fixaci a plovoucí sazba. U pevné fixace je po dobu zvolených let stejný úrok a po uplynutí této doby se vyjednává o nové sazbě. Zde platí pravidlo, že čím kratší doba fixace, tím nižší úrok. U plovoucí sazby se výše úroků určuje podle úrokových sazeb centrální banky. Mezi další faktory patří délka splacení. Délka ovlivňuje výši měsíčních splátek a i částku, o kterou se hypotéka přeplatí. Mezi poslední faktor patří účel hypotéky. Zde platí, že účelové hypotéky jsou levnější než neúčelové hypotéky. [13]

Pro případ vzniku nepříznivých životních událostí lze hypoteční úvěr pojistit. Týká se to pojištění pro případ smrti nebo trvalé invalidity. Další možností je pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti. A poslední možností je pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Tato pojištění se sjednávají při uzavírání smluv a poplatek se odvíjí od výše úvěrové splátky. [11]

4.2.2 Úvěr ze stavebního spoření

U stavebního spoření existují dva typy půjček. Je to úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. [14] Stavební spoření definuje zákon č. 96/1993 Sb. Tento úvěr smí poskytovat pouze stavení spořitelny, kterých se v České republice vyskytuje pouze pět. Jsou to banky vykonávající činnosti povolené v bankovní licenci. [11]

Řádný úvěr ze stavebního spoření je nejlevnější úvěr, který na financování bydlení existuje. [11] Úvěr ze stavebního spoření si lze vzít na výstavbu nemovitosti, koupi, rekonstrukci a modernizaci bytu a nemovitosti, dále na koupi stavebního pozemku za účelem stavby pro bydlení a také například na oddlužení koupeného bytu nebo nemovitosti. Pro získání úvěru ze stavebního spoření musí být splněny nějaké podmínky. Je to spoření minimálně po dobu dvou let. Dále naspoření část cílové částky, kdy se tato částka pohybuje okolo 40-50 %, přesněji je to dáno podle podmínek konkrétní spořitelny. Jednou z posledních podmínek je dosažení na minimální hodnotu. Minimální hodnota (hodnotící číslo) je ukazatel, který má každá spořitelna nastavený podle sebe. Při výpočtu této hodnoty záleží na délce spoření, výše naspořené částky a cílové částky. Při čerpání úvěru spořitelna zaručuje úrok, který je fixní a garantovaný po celou dobu splácení. Hodnota toto úroku by měla být známá už v době založení spořicího účtu. Úvěr ze stavebního spoření se může splatit kdykoliv a bez sankcí podle zákona. [14]

O překlenovací úvěr je možno zažádat v případě, že nejsou splněny veškeré podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr slouží k překlenutí doby, která zbývá do poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. V rámci tohoto úvěru poskytuje stavební

spořitelna celou cílovou částku. Dále se spoří do cílové částky a k tomu se splácí i úroky překlenovacího úvěru z dlužné částky. Tato částka se v průběhu splácení nesnižuje. Začne se splácet až v době, kdy se dosáhne na řádný úvěr ze spoření. U překlenovací úvěru bývá sazba vyšší než u řádného úvěru. Dále se u tohoto úvěru platí za předčasné spoření půjčky. [14]

5. Popis lokality

5.1 Vysočina obecně

Vysočina nese název podle svého umístění. Rozprostírá se na velké části Českomoravské vrchoviny, která leží mezi Čechami a Moravou. Kraj Vysočina má rozlohu 6 796 km², což ho svojí velikostí řadí na 5. místo mezi českými kraji. Počet obyvatel žijící na Vysočině je 512 582. Na Vysočině se nachází 704 obcí a hustota zalidnění je 75 lidí na km². Největším vrcholem kraje Vysočiny je vrchol Javořice, které má výšku 837 mnm. [15]



Obrázek 1: Kraj Vysočina [16]

Zdroj: KAMzajit.cz

5.2 Havlíčkův Brod

V severní části Vysočiny se nachází okres Havlíčkův Brod. Rozloha toho okresu je 1 265 km², a to z něj dělá druhý nejmenší okres v kraji Vysočina. Žije zde okolo 96 000 obyvatel. Největší město tohoto okresu je Havlíčkův Brod, dále Světlá nad Sázavou a Chotěboř. Tento okres je tvořen 120 obcemi a z toho tři mají rozšířenou působnost. Mezi významné památky nacházející

se na okrese Havlíčkův Brod patří hrad v Lipnici nad Sázavou a hrad v Ledči nad Sázavou. Dalším významným místem je vodní nádrž Želivka sloužící jako zásobárna pitné vody pro Prahu. [17]

5.3 Jihlava

Okres Jihlava sousedí s okresy Havlíčkův Brod, Žďár nad Sázavou a Pelhřimov. Okres Jihlava je nejmenší okres na Vysočině s rozlohou 1 199 km². Jihlavsko obývá 112 649 lidí a hustota zalidnění je 93,9 obyvatel/km². Nachází se zde 123 obcí. [18] Největší města jsou Jihlava, Telč a Třešť. Mezi významné památky tohoto okresu patří město Jihlava, které je vyhlášeno jako městská památková rezervace. Dále historické jádro města Telč, které je zařazeno do seznamu chráněných památek UNESCO a rozhledna Oslednice. [19]

5.4 Pelhřimov

V západní části kraje Vysočina leží okres Pelhřimov. Rozloha tohoto okresu je 1 290 km². Žije zde 71 977 obyvatel a hustota zalidnění je 55,8 obyvatel/km². Na Pelhřimovsku se rozkládá 120 obcí. [20] Mezi největší mezi okresu Pelhřimov patří okresní město Pelhřimov, dále města Humpolec, Pacov a Počátky. Mezi zajímavosti patří Muzeum rekordů a kuriozit a Muzeum strašidel nacházejících se v Pelhřimově a Muzeum Dr. Aleše Hrdličky v Humpolci. K turistickým oblastem se řadí oblast Malé a Velké přehrady na Želivce, Křemešník a Želivský klášter. [21]

5.5 Třebíč

Okres Třebíč se rozkládá v jižní části kraje Vysočina. Rozloha tohoto okresu je 1 463 km², a to z něj dělá druhý největší okres na Vysočině. Na okresu Třebíč žije 111 651 obyvatel a hustota zalidnění je 76,3 obyvatel/km². Tento okres je tvořen 167 městy. [22] K větším městům tohoto okresu patří města Třebíč, Náměšť nad Oslavou a Moravské Budějovice. Mezi významné památky patří město Třebíč, ve kterém se nachází komplex Židovského města, židovského hřbitova a baziliky sv. Prokopa. Tyto místa jsou zařazeny do památek UNESCO. Nejvyšším místem okresu je hora Mařenka, na které je umístěna rozhledna. Mezi další zajímavá místa patří zámek Jaroměřice nad Rokytnou, zámek Budišov a zámek Náměšť nad Oslavou. [23]

5.6 Žďár nad Sázavou

Posledním okresem na Vysočině je okres Žďár nad Sázavou. Tento okres je díky rozloze 1 579 km² největší. Žije zde 118 096 lidí a hustota zalidnění je 74,8 obyvatel/km². Na Žďársku se rozkládá 174 obcí. [24] Mezi největší města tohoto okresu patří Žďár nad Sázavou, Nové Město na Moravě, Bystřice nad Pernštejnem a Velké Meziříčí. I tento okres se pyšní památkou

UNESCO, kterou je goticko-barokní kostel sv. Jana Nepomuckého. Oblast Žďárských vrchů je prohlášena za chráněnou krajinnou oblast. K dalším památkám patří zámek Zubštejn, rozhledna Karasín a zámek Velké Meziříčí. [25]

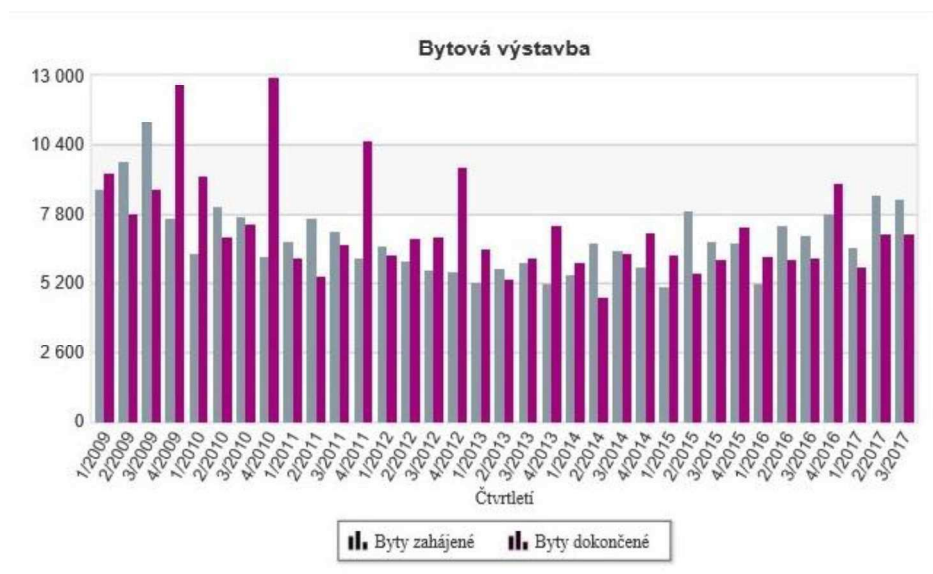
6 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

6.1 Nabídkové a poptávkové faktory

Existuje více možností, jak dělit faktory ovlivňující cenu nemovitosti. Patří mezi ně dělení na nabídkové a poptávkové faktory. [26]

Nabídkové faktory

Hlavním faktorem patřící do této skupiny je vývoj ve stavebnictví. [26]



Obrázek 2: Bytová výstavba [27]

Zdroj: Český statistický úřad

V předchozím grafu můžeme vidět vývoj bytové výstavby v České republice v letech 2009-2017. Nejvíce dokončených bytů je na konci roku 2009 a 2010, kde jejich počet dosahuje téměř 13 000. Ve třetím čtvrtletí se pohybuje podíl dokončených bytů okolo 7 000. Nejvíce zahájených bytů bylo v roce 2009. Od té doby se jejich počet snižoval. Nejnižší byl v roce 2013. Od tohoto roku počet zahájených bytů pomalu rostl. V roce 2017 se tento počet přehoupl přes 7 800 bytů.

Poptávkové faktory

Mezi poptávkové faktory patří takové faktory, jenž můžeme zařadit buď do politiky země, sociálně demografické ukazatele, ekonomické ukazatele, sociálně politické ukazatele nebo finanční ukazatele. [26]

1. Sociálně demografické ukazatele

Do této skupiny patří vývoj celkového počtu obyvatel. K 30. září 2017 má Česká republika 10 597 473 obyvatel. [28]



Obrázek 3: Přírůstek/úbytek počtu obyvatel [28]

Zdroj: Český statistický úřad

V předchozím grafu je zobrazen přírůstek a úbytek počtu obyvatel. Můžeme vidět, že kromě roku 2002 a 2013 je v každém roce vždy přírůstek obyvatel. Největší je v letech 2007 a 2008. Od těchto let se přírůstek zmenšoval, až do roku 2013, kde se dostal do záporných hodnot. Přírůstek způsobený stěhováním je kromě roku 2013 v kladných hodnotách. Od roku 2014 se pohybuje okolo 25 000 obyvatel. Oproti tomu přirozený přírůstek je daleko nižší a více se pohybuje v záporných hodnotách nebo hodnotách blízkých nule. Od roku 2003, kdy byl nejnižší, se začal postupně zvyšovat. V roce 2008 byl nejvyšší a pohyboval se okolo 15 000 obyvatel. Od tohoto roku zase postupně klesal a v roce 2013 se opět dostal do záporných hodnot. V roce 2017 se může pohybovat okolo 4 tis. obyvatel.

Do sociálně demografických ukazatelů, které ovlivňují trh, dále patří porodnost, stěhování a migrace v rámci regionů. Dále také rozvodovost, která zvyšuje počet samostatných domácností. [26]

1. Ekonomické ukazatele

Do této skupiny například patří míra nezaměstnanosti, míra inflace, průměrná mzda a HDP. [26]

| Ukazatel | 3. čtvrtletí | 4. čtvrtletí | 1. čtvrtletí | 2. čtvrtletí | 3. čtvrtletí |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| | 2016 | 2016 | 2017 | 2017 | 2017 |
| Míra zaměstnanosti (%) | 57,7 | 58,1 | 57,9 | 58,2 | 58,9 ¹ |
| Obecná míra nezaměstnanosti (%) | 4,0 | 3,6 | 3,4 | 3,0 | 2,8 ¹ |
| Míra ekonomické aktivity (%) | 60,1 | 60,2 | 59,9 | 60,0 | 60,6 ¹ |

Obrázek 4: Zaměstnanost, nezaměstnanost [29]

Zdroj: Český statistický úřad

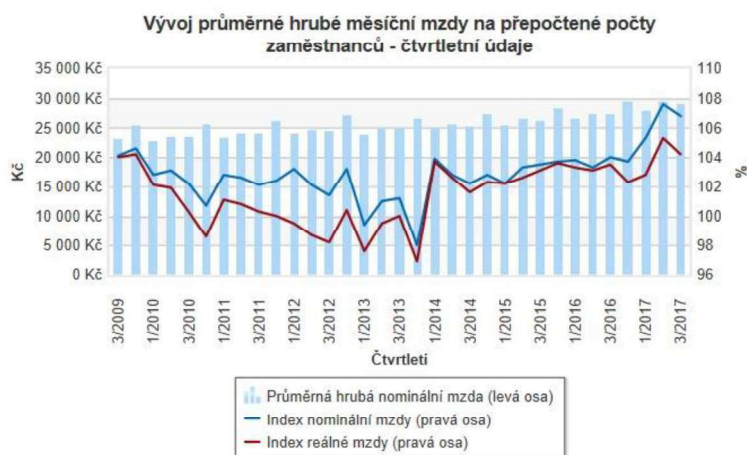
V předchozí tabulce jsou zobrazené údaje týkající se zaměstnanosti a nezaměstnanosti. Můžeme vidět, že míra nezaměstnanosti je ve 3. čtvrtletí 2017 2,8 %. Od roku 2016 se zmenšila o 1,2 %. Tím pádem se zvyšuje i míra zaměstnanosti, které se v současné době pohybuje okolo 58,9 %. Roste i míra ekonomické aktivity, která nyní je 60,6 %.

| Rok | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 4,7 | 1,8 | 0,1 | 2,8 | 1,9 | 2,5 | 2,8 | 6,3 | 1,0 | 1,5 | 1,9 | 3,3 | 1,4 | 0,4 | 0,3 | 0,7 |

Obrázek 5: Inflace-druhy, definice, tabulky [30]

Zdroj: Český statistický úřad

Tato tabulka ukazuje, jak se vyvíjí míra inflace od roku 2001 do roku 2016. V roce 2016 je míra inflace 0,7 %.

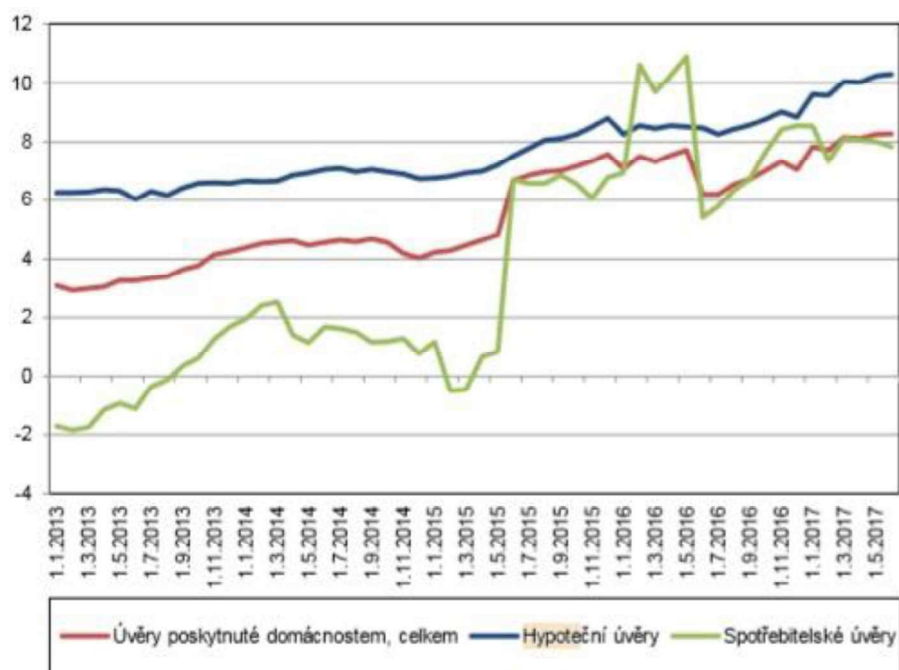


Obrázek 6: Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy [31]

Zdroj: Český statistický úřad

V předchozím grafu můžeme vidět vývoj průměrné měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců. V roce 2017 je průměrná hrubá mzda 29 050 Kč. Index nominální mzdy je 6,8 % a index reálné mzdy 4,2 %.

2. Finanční ukazatelé



Obrázek 7: Úvěry poskytnuté domácnostem [32]

Zdroj: Český statistický úřad

V předchozím grafu je zobrazen vývoj poskytnutých úvěrů. Počet hypotečních úvěrů se od roku každoročně zvyšoval. V roce 2013 byl trochu málo přes 6 %, oproti tomu v roce 2017 počet poskytnutých hypotečních úvěrů přeskočil 10 %.

6.2 Ostatní faktory

1. Poloha

Důležitým faktorem ovlivňující cenu nemovité věci je poloha, která může v nějakých případech tvořit až 90 % ceny. Nemovitost nacházející se v pěkném městě a v klidné lokalitě bude mít vyšší cenu než podobná nemovitost, která se nachází v méně pěkném městě a v rušné ulici. Mezi atraktivní lokality patří Praha, Středočeský, Pardubický, Královehradecký a Jihomoravský kraj. Naopak v Ústeckém, Moravskoslezském a Olomouckém kraji se nacházejí levnější reality. Zde platí přímá úměra mezi životní úrovní a cenou nemovitosti. Další rozdíly v ceně nemovitosti jsou, pokud se podobný byt nachází ve městě nebo na vesnici. Cena nemovitostí, které se nacházejí ve vyhledávané lokalitě, rostou rychleji. Proto jsou velmi často pořizovány za účelem následného prodeje. [33]

2. Technický stav domu

Při nákupu zděného bytu může být cena až o 30 % vyšší než u bytu nacházejícím se v panelovém domě. Na výši ceny má také vliv zanedbaný zevnějšek a společné prostory, absence výtahu, stará elektroinstalace, ale i zateplení domu. [34]

3. Stav samotného bytu

Pokud je v bytě zrekonstruované jádro, kvalitní kuchyňská linka, nové podlahy apod. zvyšuje se cena bytů. Ta se zvyšuje také v případě plastových oken. Ale tato rekonstrukce se nevyplatí dělat těsně před prodejem, protože se ve většině případů nevrátí investované peníze a čas. [34]

4. Umístění bytu v domě

Na vliv ceny má také to, v jakém poschodí se byt nachází. Pokud se byt nachází v suterénu nebo v přízemí, může mít až o 20 % nižší hodnotu než stejný byt nacházející se o dvě patra výš. Když se byt nachází v nejvyšším patře, může být jeho hodnota o 5-10 % nižší než u bytů o poschodí níž. Výjimku představují atypické byty, u kterých naopak hodnota narůstá. [34]

5. Velikost, orientace a dispozice bytu

V České republice platí, že menší byty mají vyšší cenu za m² než byty větší. To je způsobeno větší poptávkou po menších bytech. Hodnotu bytu zvyšuje i balkon nebo terasa, případně garážové stání. [34]

6. Atraktivita okolí

Na výši ceny má také vliv absence zahrady. Nemovitost se zahradou se pořídí za vyšší cenu než nemovitost bez ní. [33]

7.1 Analýza trhu – prodej

7.1.1 Červen

Tabulka 1: Prodej bytů červen-Analýza trhu-Vysočina

| Okres | Počet | Prům. cena za m ² |
|------------------|-------|------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 69 | 19 440 Kč |
| Jihlava | 80 | 28 019 Kč |
| Pelhřimov | 30 | 19 268 Kč |
| Třebíč | 49 | 23 738 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 31 | 24 648 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Na Vysočině je k dispozici 259 bytů k prodeji (podle serveru Sreality k 1.6.2017). Předchozí tabulka nám ukazuje počet bytů v jednotlivých okresech. Jak můžeme vidět, nejvíce bytů je k dispozici v okrese Jihlava, a to 80, naopak nejméně jich je v okrese Pelhřimov. Zde je jich pouze 30. S tímto okresem je srovnatelný okres Žďár nad Sázavou, kde jich je 31. Nejvyšší průměrná cena za m² je v okrese Jihlava, kde jeden m² vychází na 28 019 Kč. Mezi okresy s nejnižší cenou za m² patří okres Pelhřimov, kde je cena 19 268 Kč. Také okres Havlíčkův Brod, kde se cena pohybuje okolo 19 440 Kč.

Dále následuje podrobná analýza bytů na prodej pro jednotlivé okresy.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 2: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod

| Okres | Velikost | Počet |
|----------------|----------|-------|
| Havlíčkův Brod | 1+1 | 3 |
| Havlíčkův Brod | 1+kk | 4 |
| Havlíčkův Brod | 2+1 | 11 |
| Havlíčkův Brod | 2+kk | 7 |
| Havlíčkův Brod | 3+1 | 33 |
| Havlíčkův Brod | 3+kk | 2 |
| Havlíčkův Brod | 4+1 | 4 |
| Havlíčkův Brod | 4+kk | 2 |
| Havlíčkův Brod | 5+1 | 3 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Havlíčkův Brod se nachází celkem 69 bytů k prodeji. Největší zastoupení bytů na prodej je u velikosti 3+1, kde je jich 33. Naopak nejméně jich je u velikosti 3+kk a 4+kk, kde jsou pouze 2. U zbylých velikostí jich je srovnatelný počet okolo 3,4 bytů. Pouze u velikosti 2+kk jich je 11 a u velikosti 2+kk 7 bytů.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 3: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------------------|-----------|-------|---------------------------------|
| Havlíčkův Brod | Centrum | 13 | 21 860 Kč |
| Havlíčkův Brod | Okraj | 22 | 23 590 Kč |
| Havlíčkův Brod | Neuvedeno | 8 | 25 560 Kč |
| Mimo Havlíčkův Brod | - | 26 | 13 276 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Předchozí tabulka nám ukazuje polohu bytů k prodeji a průměrnou cenu. 13 inzerátů se nachází v centru nebo poblíž centra. Průměrná cena těchto bytů je 21 860 Kč/m². Na okraji města je umístěno 22 bytů. Jejich průměrná cena je 23 590 Kč/m². Dále u 8 inzerátů nebyla uvedena přesná poloha – tedy buď v centru, nebo na okraji. Mimo okresní město je k dispozici 26 bytů. Jejich průměrná cena je výrazně nižší než u bytů v Havlíčkově Brodě, pohybuje se okolo 13 280 Kč/m². Tyto byty se nachází například v Chotěboři, Ledči nad Sázavou nebo také ve Světlé nad Sázavou.

Okres Jihlava

Tabulka 4: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Jihlava

| Okres | Velikost | Počet |
|---------|----------|-------|
| Jihlava | 1+1 | 12 |
| Jihlava | 1+kk | 4 |
| Jihlava | 2+1 | 24 |
| Jihlava | 2+kk | 10 |
| Jihlava | 3+1 | 14 |
| Jihlava | 3+kk | 4 |
| Jihlava | 4+1 | 4 |
| Jihlava | 4+kk | 8 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Jihlava se nachází celkem 80 bytů. Největší zastoupení bytů je u velikosti 2+1, kde je k dispozici 24 bytů. Srovnatelný počet bytů je u velikostí 1+1, 2+kk a 3+1, kde se počet bytů pohybuje od 10 do 14 inzerátů. Nejméně bytů je u velikostí 1+kk, 3+kk a 4+1, kde jsou pouze 4 byty dostupné k prodeji.

Tabulka 5: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Jihlava

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|--------------|-----------|-------|---------------------------------|
| Jihlava | Centrum | 36 | 28 986 Kč |
| Jihlava | Okraj | 30 | 29 688 Kč |
| Jihlava | Neuvedeno | 1 | 60 371 Kč |
| Mimo Jihlavu | - | 13 | 18 669 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V centru Jihlavy je k dispozici 36 bytů a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 29 000 Kč/m². Na okraji Jihlavy se nachází 30 bytů s průměrnou cenou za 29 688 Kč/m². Tato tabulka nám ukazuje, že je opět průměrná cena za m² vyšší u bytů, které se nacházejí na okraji města než u bytů umístěných v centru. To je dáno hlavně tím, že na okraji Jihlavy je nabízeno 6 novostaveb, oproti 2 umístěným v centru. U jednoho bytu není uvedena přesná poloha. A jeho průměrná cena za m² je vysoká, 60 371 Kč, protože to je novostavba. 13 bytů se nachází mimo Jihlavu, a to například v Kostelci, Telči nebo Třešti a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 18 670 Kč/m².

Okres Pelhřimov

Tabulka 6: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov

| Okres | Velikost | Počet |
|-----------|----------|-------|
| Pelhřimov | 1+1 | 1 |
| Pelhřimov | 1+kk | 1 |
| Pelhřimov | 2+1 | 7 |
| Pelhřimov | 2+kk | 3 |
| Pelhřimov | 3+1 | 11 |
| Pelhřimov | 3+kk | 4 |
| Pelhřimov | 4+1 | 3 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Pelhřimov se nachází 30 bytů. U velikostí 1+1 a 1+kk je k dispozici pouze 1 byt. Nejvíce bytů na prodej je u velikosti 3+1, kde je jich 11. Největší nabízené byty jsou 4+1, kdy se na trhu nachází 4 byty.

Tabulka 7: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|----------------|----------|-------|---------------------------------|
| Pelhřimov | Centrum | 5 | 29 275 Kč |
| Pelhřimov | Okraj | 1 | 38 312 Kč |
| Mimo Pelhřimov | - | 24 | 16 156 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Předchozí tabulka nám ukazuje polohu bytů k prodeji a průměrnou cenu. V centru Pelhřimova je k dispozici 5 bytů. Jejich průměrná cena se pohybuje okolo 29 300 Kč/m². Na okraji města se nachází 1 byt s průměrnou cenou za 38 312 Kč/m². Tato průměrná cena je o 9 tis. Kč vyšší než u bytů nacházejících se v centru. Nejvíce bytů se nachází mimo město Pelhřimov, kde jich je k dispozici 24. Průměrná cena těchto bytů se pohybuje okolo 16 160 Kč/ m². To je v průměru o polovinu méně, než se pohybuje průměrná cena bytů v Pelhřimově.

Okres Třebíč

Tabulka 8: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Třebíč

| Okres | Velikost | Počet |
|--------|----------|-------|
| Třebíč | 1+1 | 5 |
| Třebíč | 1+kk | 2 |
| Třebíč | 2+1 | 11 |
| Třebíč | 2+kk | 4 |
| Třebíč | 3+1 | 13 |
| Třebíč | 3+kk | 7 |
| Třebíč | 4+1 | 2 |
| Třebíč | 4+kk | 4 |
| Třebíč | 5+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Třebíč se nachází celkem 49 bytů. Největší zastoupení bytů je u velikosti 3+1, kde je k dispozici 13 bytů. Srovnatelný počet bytů je u velikosti 2+1, kde je počet bytů 11. Nejméně bytů je u velikosti 5+kk, kde je pouze 1 byt dostupný k prodeji. Nízký počet bytů je také u velikosti 1+kk a 4+1, kde jsou k dispozici pouze 2 byty.

Tabulka 9: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Třebíč

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m2 |
|-------------|----------|-------|---------------------|
| Třebíč | Centrum | 11 | 28 047 Kč |
| Třebíč | Okraj | 29 | 24 449 Kč |
| Mimo Třebíč | - | 9 | 16 281 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V centru Třebíče je k dispozici 11 bytů a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 28 050 Kč/m². Na okraji Třebíče se nachází 29 bytů s průměrnou cenou za 24 450 Kč/m². Tato tabulka nám ukazuje, že je průměrná cena za m² vyšší u bytů, které se nacházejí v centru než u bytů umístěných na okraji města, a to o necelé 4 000 Kč/m². 9 bytů se nachází mimo Třebíč, například v Moravských Budějovicích nebo v Náměšti nad Oslavou a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 16 281 Kč/m².

Okres Žďár nad Sázavou

Tabulka 10: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou

| Okres | Velikost | Počet |
|------------------|----------|-------|
| Žďár nad Sázavou | 1+kk | 3 |
| Žďár nad Sázavou | 2+1 | 13 |
| Žďár nad Sázavou | 2+kk | 7 |
| Žďár nad Sázavou | 3+1 | 7 |
| Žďár nad Sázavou | 3+1+1+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Žďár nad Sázavou se nachází celkem 31 bytů. Největší zastoupení bytů je u velikosti 2+1, kde je k dispozici 13 bytů. Největší byt k dispozici je o velikosti 3+1+1+1. Byty velikostí 2+kk a 3+1 je dostupných 7.

Tabulka 11: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m2 |
|-----------------------|-----------|-------|---------------------|
| Žďár nad Sázavou | Centrum | 14 | 25 477 Kč |
| Žďár nad Sázavou | Okraj | 1 | 24 363 Kč |
| Žďár nad Sázavou | Neuvedeno | 2 | 26 131 Kč |
| Mimo Žďár nad Sázavou | - | 14 | 23 686 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V centru Žďáru nad Sázavou je k dispozici 14 bytů a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 25 477 Kč/m². Na okraji Žďáru nad Sázavou se nachází pouze 1 byt s průměrnou cenou za 24 363 Kč/m². 14 bytů se nachází mimo Žďár nad Sázavou, například v Novém Městě na Moravě, Velké Bíteši nebo Bystřici nad Pernštejnem a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 23 686 Kč/m². Tato cena je srovnatelná s cenou bytů na okraji Žďáru nad Sázavou.

7.1.2 Září

Tabulka 12: Prodej bytů září-Analýza trhu září-Vysočina

| Okres | Počet | Prům. cena za m ² |
|------------------|-------|------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 53 | 19 089 Kč |
| Jihlava | 95 | 28 493 Kč |
| Pelhřimov | 28 | 17 850 Kč |
| Třebíč | 46 | 23 823 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 21 | 22 625 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V kraji Vysočina je k dispozici 243 bytů k prodeji (podle serveru Sreality k 1.9.2017). Nejvíce bytů je k dispozici v okrese Jihlava, kde jich je 95 a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 28 493 Kč/m². Naopak nejméně volných bytů se nachází v okrese Žďár nad Sázavou, a to 21 za průměrnou cenu 22 625 Kč/m². Nejmenší průměrná cena bytů je v okrese Pelhřimov. Průměrná cena zde je 17 850 Kč.

Dále následuje podrobná analýza bytů na prodej pro jednotlivé okresy.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 13: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod

| Okres | Velikost | Počet |
|----------------|----------|-------|
| Havlíčkův Brod | 1+1 | 1 |
| Havlíčkův Brod | 1+kk | 4 |
| Havlíčkův Brod | 2+1 | 7 |
| Havlíčkův Brod | 2+kk | 5 |
| Havlíčkův Brod | 3+1 | 27 |
| Havlíčkův Brod | 3+kk | 3 |
| Havlíčkův Brod | 4+1 | 4 |
| Havlíčkův Brod | 4+kk | 1 |
| Havlíčkův Brod | 5+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na havlíčkobrodském okrese je k dispozici 53 volných bytů. Největší zastoupení je u dispozice 3+1, kde jich je 27. Naopak minimum volných bytů je o velikosti 4+kk, 5+kk a 1+1.

Tabulka 14: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m2 |
|---------------------|----------|-------|---------------------|
| Havlíčkův Brod | Centrum | 9 | 23 338 Kč |
| Havlíčkův Brod | Okraj | 21 | 24 174 Kč |
| Mimo Havlíčkův Brod | - | 23 | 13 321 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Z 53 nabízených bytů na okrese Havlíčkův Brod se přibližně půlka nachází v okresním městě. 9 bytů je v centru a 21 bytů leží na okraji. Průměrná cena těchto bytů je stejná, pohybuje se okolo 24 tis. Kč. Oproti tomu byty, které se nachází mimo město Havlíčkův Brod mají výrazně nižší průměrnou cenu, a to skoro o 10 tis. Kč. Tyto byty jsou k dispozici např. v Ledči nad Sázavou, Chotěboři, Světlé nad Sázavou a dalších malých obcích.

Okres Jihlava

Tabulka 15: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Jihlava

| Okres | Velikost | Počet |
|---------|----------|-------|
| Jihlava | 1+1 | 12 |
| Jihlava | 1+kk | 6 |
| Jihlava | 2+1 | 22 |
| Jihlava | 2+kk | 15 |
| Jihlava | 3+1 | 19 |
| Jihlava | 3+kk | 9 |
| Jihlava | 4+1 | 4 |
| Jihlava | 4+kk | 8 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Jihlava se nachází největší počet bytů na prodej. Nejvíce volných bytů je o velikosti 2+1 a 3+1. Naopak nejméně volných bytů je u dispozice 1+kk a 4+1. Z čehož vyplývá, že největší zájem je o malé a velké byty.

Tabulka 16: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Jihlava

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m2 |
|--------------|-----------|-------|---------------------|
| Jihlava | Centrum | 44 | 30 038 Kč |
| Jihlava | Okraj | 28 | 31 719 Kč |
| Jihlava | Neuvedeno | 1 | 30 000 Kč |
| Mimo Jihlavu | - | 22 | 22 011 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Z nabízených bytů na tomto okrese je nejvíce bytů z krajského města Jihlavy, a to 72 bytů. Většina bytů se nachází v centru města. Průměrná cena bytů v Jihlavě se v závislosti na lokalitě liší o více než 1 tis. Kč. Oproti tomu cena bytů mimo Jihlavu je výrazně nižší, a to skoro o 10 tis. Kč. Jejich průměrná cena se pohybuje okolo 22 011 Kč/m². Tyto byty se nacházejí např. v Třešti, Telči, Kostelci, Polné apod.

Okres Pelhřimov

Tabulka 17: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov

| Okres | Velikost | Počet |
|-----------|----------|-------|
| Pelhřimov | 1+1 | 1 |
| Pelhřimov | 1+kk | 1 |
| Pelhřimov | 2+1 | 10 |
| Pelhřimov | 2+kk | 3 |
| Pelhřimov | 3+1 | 7 |
| Pelhřimov | 3+kk | 1 |
| Pelhřimov | 4+1 | 3 |
| Pelhřimov | 4+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Pelhřimov se nachází 27 bytů. U velikostí 1+1 a 1+kk je k dispozici pouze 1 byt. Nejvíce bytů na prodej je u velikosti 2+1, kde je jich 10. Tato tabulka nám říká, že největší poptávka je malých bytech o velikosti 1+1 a 1+kk.

Tabulka 18: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m2 |
|----------------|----------|-------|---------------------|
| Pelhřimov | Centrum | 3 | 28 835 Kč |
| Mimo Pelhřimov | - | 25 | 16 483 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Co se týká prodeje bytů v závislosti na lokalitě, tak můžeme vidět, že v okresním městě Pelhřimov jsou k dispozici pouze 3 byty, které leží v centru města. Průměrná cena těchto bytů je necelých 29 tis. Kč/m². Můžeme vidět, že ve městě Pelhřimov je velká poptávka po bytech. Zbylých 25 bytů se nachází v přilehlých menších městech jako jsou Počátky, Pacov a Kamenice. Jejich průměrná cena je opět o více než 10 tis. nižší než ceny bytů nacházejících se v Pelhřimově.

Okres Třebíč

Tabulka 19: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Třebíč

| Okres | Velikost | Počet |
|--------|----------|-------|
| Třebíč | 1+1 | 6 |
| Třebíč | 2+1 | 9 |
| Třebíč | 2+kk | 5 |
| Třebíč | 3+1 | 17 |
| Třebíč | 3+kk | 3 |
| Třebíč | 4+1 | 3 |
| Třebíč | 4+kk | 4 |
| Třebíč | 5+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Třebíč se nachází celkem 48 bytů. Nejvíce nabízených bytů je o velikosti 3+1, kde jich je 17. U zbylých velikostí je volných bytů výrazně méně.

Tabulka 20: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Třebíč

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|-------------|----------|-------|---------------------------------|
| Třebíč | Centrum | 10 | 32 395 Kč |
| Třebíč | Okraj | 31 | 22 699 Kč |
| Mimo Třebíč | - | 5 | 16 006 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

I v tomto okrese se většina nabízených bytů nachází v okresním městě Třebíči. Můžeme vidět, že v centru města je nabízeno 10 bytů s průměrnou cenou okolo 32 400 Kč/m². Oproti tomu cena bytů ležících na okraji města je o 10 tis. Kč/m² nižší. Na okraji města je i nabízeno třikrát více bytů než v centru města. Mimo Třebíč se nachází 5 bytů s průměrnou cenou lehce přes 16 tis. Kč/m².

Okres Žďár nad Sázavou

Tabulka 21: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou

| Okres | Velikost | Počet |
|------------------|----------|-------|
| Žďár nad Sázavou | 1+kk | 1 |
| Žďár nad Sázavou | 2+1 | 11 |
| Žďár nad Sázavou | 2+kk | 2 |
| Žďár nad Sázavou | 3+1 | 6 |
| Žďár nad Sázavou | 3+kk | 2 |
| Žďár nad Sázavou | 4+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Žďár nad Sázavou se nachází celkem 23 bytů. Největší zastoupení bytů je u velikosti 2+1, kde je k dispozici 11 bytů. Naopak nejméně volných bytů na prodej je u velikosti 1+kk a 4+1.

Tabulka 22: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|-----------------------|-----------|-------|---------------------------------|
| Žďár nad Sázavou | Centrum | 6 | 24 331 Kč |
| Žďár nad Sázavou | Okraj | 4 | 26 612 Kč |
| Žďár nad Sázavou | Neuvedeno | 3 | 16 433 Kč |
| Mimo Žďár nad Sázavou | - | 8 | 21 215 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V centru Žďáru nad Sázavou je k dispozici 6 bytů a jejich průměrná cena se pohybuje okolo 24 330 Kč/m². Na okraji města jsou dostupné pouze 4 byty a jejich průměrná cena je o něco vyšší než průměrná cena bytů v centru, a to 26 600 Kč. Mimo okresní město je volných 8 bytů s průměrnou cenou 21 200 Kč/m². Tyto byty leží např. ve Velkém Meziříčí a Dolní Rožínce.

7.1.3 Prosinec

Tabulka 23: Prodej bytů prosinec-Analýza trhu prosinec-Vysočina

| Okres | Počet | Prům. cena za m ² |
|------------------|-------|------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 27 | 20 691 Kč |
| Jihlava | 100 | 29 723 Kč |
| Pelhřimov | 28 | 19 141 Kč |
| Třebíč | 32 | 26 376 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 27 | 26 822 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V kraji Vysočina je k dispozici 214 bytů k prodeji (podle serveru Sreality k 1.12.2017). V okrese Jihlava je nejvíce volných bytů k prodeji. Je zde 100 volných bytů a jejich průměrná cena je necelých Kč/m². Tato průměrná cena je zároveň i nejvyšší oproti zbývajícím okresům. Naopak nejnižší průměrná cena je na Pelhřimovsku, kde je tato cena 19 141 Kč/m². Kromě Jihlavského okresu je ve zbývajících okresů k dispozici okolo 30 bytů na okres.

Dále následuje podrobná analýza bytů na prodej pro jednotlivé okresy.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 24: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod

| Okres | Velikost | Počet |
|----------------|----------|-------|
| Havlíčkův Brod | 1+1 | 3 |
| Havlíčkův Brod | 1+kk | 3 |
| Havlíčkův Brod | 2+1 | 6 |
| Havlíčkův Brod | 2+kk | 4 |
| Havlíčkův Brod | 3+1 | 11 |
| Havlíčkův Brod | 3+kk | 7 |
| Havlíčkův Brod | 4+kk | 3 |
| Havlíčkův Brod | atyp | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Havlíčkův Brod je volných 27 bytů. Nejvíce volných bytů je u dispozice 3+1, kde jich je 11. Dále je k dispozici jeden byt o atypické dispozici. A nejméně nabízených bytů je u dispozic 1+1, 1+kk a 4+kk, kde to jsou pouze 3 byty.

Tabulka 25: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Havlíčkův Brod | Centrum | 8 | 24 254 Kč |
| Havlíčkův Brod | Okraj | 7 | 26 642 Kč |
| Mimo Havlíčkův Brod | - | 12 | 16 165 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Přibližně půlka z nabízených bytů se nachází v okresním městě Havlíčkův Brod. Je zde 8 bytů v centru a 7 bytů leží na okraji města. Průměrná cena za m² je vyšší u bytů nacházejících se na okraji města. Tato cena se pohybuje okolo 26 642 Kč za m², což je o necelých 2 400 Kč více než u bytů ležících v centru města. Oproti tomu cena u bytů, které jsou mimo město Havlíčkův Brod, je výrazně nižší, a to 16 165 Kč/m². Tyto byty leží například ve Světlé nad Sázavou, Ledči nad Sázavou a Chotěboři.

Okres Jihlava

Tabulka 26: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Jihlava

| Okres | Velikost | Počet |
|---------|----------|-------|
| Jihlava | 1+1 | 16 |
| Jihlava | 1+kk | 7 |
| Jihlava | 2+1 | 14 |
| Jihlava | 2+kk | 14 |
| Jihlava | 3+1 | 25 |
| Jihlava | 3+kk | 13 |
| Jihlava | 4+1 | 5 |
| Jihlava | 4+kk | 6 |

Zdroj: vlastní zpracování

Ze 100 volných bytů nacházejících se na jihlavském okrese je nejvíce volných bytů u dispozice 3+1. Naopak nejméně volných bytů je u velikosti 4+1, 4+kk a 1+kk, kde jich je 5, 6 a 7. Dále je také hodně volných bytů u velikosti 1+1, kde jich je 16.

Tabulka 27: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Jihlava

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|--------------|----------|-------|---------------------------------|
| Jihlava | Centrum | 50 | 30 966 Kč |
| Jihlava | Okraj | 28 | 33 304 Kč |
| Mimo Jihlavu | - | 22 | 23 238 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

I v tomto okrese se nejvíce volných bytů nachází v okresním městě v Jihlavě. Zde je nabízeno 78 bytů k prodeji. V centru města leží 50 bytů a na okraji se nachází 28 bytů. Cena nabízených bytů je vyšší u bytů na okraji města, kde je průměrná cena 33 300 Kč/m². Průměrná cena bytů v centru je nižší, a to 30 970 Kč/m². Mimo město Jihlava leží 22 bytů a jejich průměrná cena je 23 238 Kč/m². Tyto byty se nacházejí například v Polné, Telči a Třebíči.

Okres Pelhřimov

Tabulka 28: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov

| Okres | Velikost | Počet |
|-----------|----------|-------|
| Pelhřimov | 1+1 | 1 |
| Pelhřimov | 2+1 | 8 |
| Pelhřimov | 2+kk | 5 |
| Pelhřimov | 3+1 | 12 |
| Pelhřimov | 3+kk | 1 |
| Pelhřimov | 4+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na pelhřimovském okrese je nabízeno 28 bytů k prodeji. Opět je nejvíce volných bytů u dispozice 3+1, kde jich je 12. Naopak u velikosti 3+kk je volný pouze 1 byt. 1 byt je nabízen také u velikostí 1+1 a 4+1.

Tabulka 29: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|----------------|----------|-------|---------------------------------|
| Pelhřimov | Centrum | 6 | 28 556 Kč |
| Pelhřimov | Okraj | 1 | 23 966 Kč |
| Mimo Pelhřimov | - | 21 | 16 231 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Z celkových 28 nabízených bytů, leží pouze 6 bytů ve městě Pelhřimov. Zde se 1 byt nachází na okraji města a 6 bytů se nachází poblíž centra. Průměrná cena bytů nacházejících se v centru je 28 558 Kč/m². Tato cena je o více než 4 tisíce vyšší než cena u bytu, který leží na okraji města. Jeho průměrná cena je 23 966 Kč. Zbylých 21 bytů se nachází v dalších městech na Pelhřimovsku. Jsou to například města Humpolec, Kamenice nad Lipou a Pacov. Zde je opět cena výrazně nižší než u bytů ležících v Pelhřimově. Tato cena se pohybuje okolo 16 230 Kč/m².

Okres Třebíč

Tabulka 30: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Třebíč

| Okres | Velikost | Počet |
|--------|----------|-------|
| Třebíč | 1+1 | 6 |
| Třebíč | 1+kk | 1 |
| Třebíč | 2+1 | 6 |
| Třebíč | 2+kk | 5 |
| Třebíč | 3+1 | 9 |
| Třebíč | 3+kk | 1 |
| Třebíč | 4+1 | 1 |
| Třebíč | 4+kk | 3 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Třebíč se nachází celkem 32 bytů. I v tomto okrese je nejvíce nabízených bytů u dispozice 3+1, kde jich je 9. 1 nabízený byt je u dispozic 1+kk, 3+kk a 4+1.

Tabulka 31: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|-------------|----------|-------|---------------------------------|
| Třebíč | Centrum | 5 | 32 122 Kč |
| Třebíč | Okraj | 21 | 25 645 Kč |
| Mimo Třebíč | - | 6 | 22 407 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

I v tomto okrese se většina nabízených bytů nachází v okresním městě Třebíči, kde jich je 26. Z toho se 21 bytů nachází na okraji města a jejich průměrná cena je 25 650 Kč/m². V centru města je volných pouze 5 bytů s průměrnou cenou 32 120 Kč/m². Průměrná cena těchto bytů je o více než 6 tis. vyšší než průměrná cena u bytů na okraji města. Mimo Třebíč je k dispozici 6 volných bytů s průměrnou cenou 22 407 Kč/m². Tyto byty se nachází v Moravských Budějovicích, Náměšti nad Oslavou, Jaroměři nad Rokytnou a Biskupicích.

Okres Žďár nad Sázavou

Tabulka 32: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou

| Okres | Velikost | Počet |
|------------------|----------|-------|
| Žďár nad Sázavou | 1+kk | 1 |
| Žďár nad Sázavou | 2+1 | 9 |
| Žďár nad Sázavou | 2+kk | 8 |
| Žďár nad Sázavou | 3+1 | 6 |
| Žďár nad Sázavou | 3+kk | 2 |
| Žďár nad Sázavou | 4+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Žďár nad Sázavou je volných 27 bytů. Nejvíce volných bytů je u dispozice 2+1, 2+kk a 3+1, kde jich je 9, 8 a 6. Naproti tomu u velikostí 1+kk, 4+1 a 3+kk je nabízen k prodeji pouze 1 nebo 2 byty.

Tabulka 33: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|-----------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Žďár nad Sázavou | Centrum | 15 | 26 361 Kč |
| Žďár nad Sázavou | Okraj | 4 | 26 429 Kč |
| Mimo Žďár nad Sázavou | - | 8 | 28 027 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

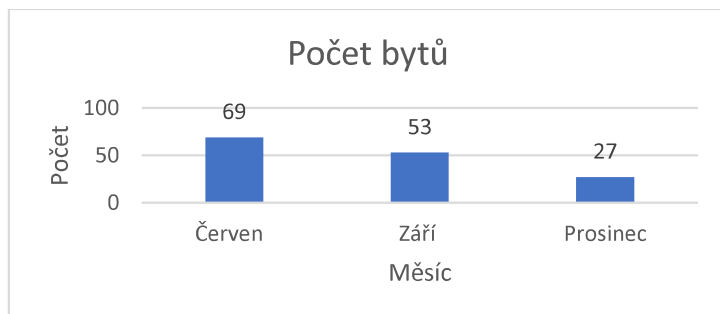
Z 27 nabízených bytů je 19 umístěných v okresním městě Žďár nad Sázavou. Většina těchto bytů se nachází v centru města. Průměrná cena těchto 15 bytů je 23 361 Kč/m². Tato cena je jenom nepatrně vyšší než u bytů ležících na okraji města, kde se průměrná cena pohybuje těsně pod 26,5 tis. Kč/m². Mimo Žďár nad Sázavou je k prodeji 8 bytů. Na tomto okrese je zajímavé to, že průměrná cena za m² u bytů mimo Žďár nad Sázavou je o necelé 2 tis. Kč vyšší než průměrná cena za m² u bytů nacházejících se v centru Žďáru nad Sázavou. Tyto byty jsou v Dolní Rožínce a Velké Bíteši.

7.1.4 Vyhodnocení prodeje bytů

V následujících grafech je znázorněn vývoj počtu bytů a průměrné ceny za m² ve sledovaném období od června do prosince.

Havlíčkův Brod

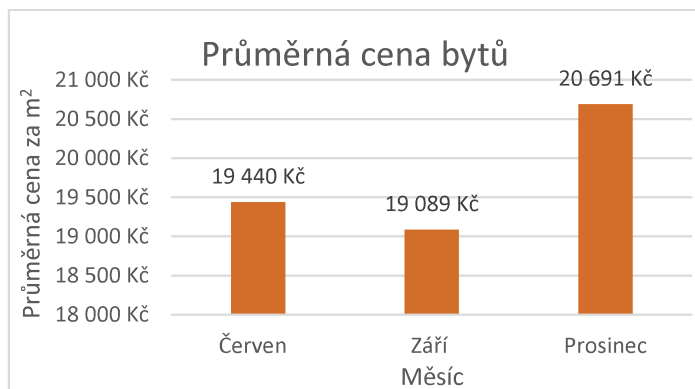
Graf 1: Prodej-Počet bytů-Havlíčkův Brod



Zdroj: vlastní zpracování

V tomto grafu můžeme vidět, že nejvíce bytů na prodej bylo v červnu, a to 69. V prosinci je o více než polovinu méně nabízených bytů. 10 bytů je k prodeji ve všech sledovaných obdobích. 21 bytů se na trhu vyskytuje v červnu i v září. V září a prosinci, zde nejsou žádné stejné byty, a to nám říká, že se všechny byty nabízené v září prodali.

Graf 2: Prodej-Průměrná cena bytů-Havlíčkův Brod

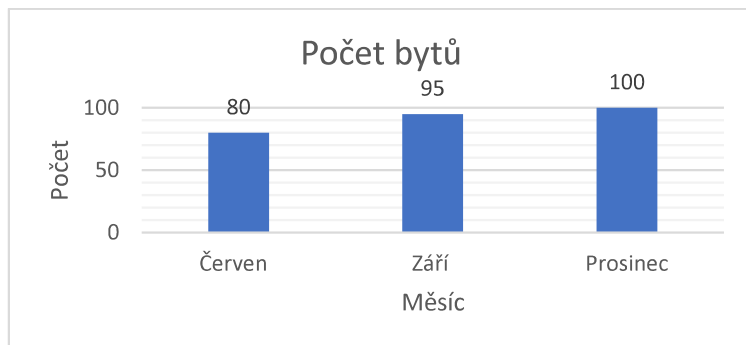


Zdroj: vlastní zpracování

Tento graf nám zobrazuje průměrné ceny. Ta nejvyšší je u bytů prodávaných v prosinci, kde přesáhla hodnotu 20 tis. Kč. Naopak nejmenší je v září, kdy se průměrná hodnota dostala lehce přes 19 tis. Kč.

Jihlava

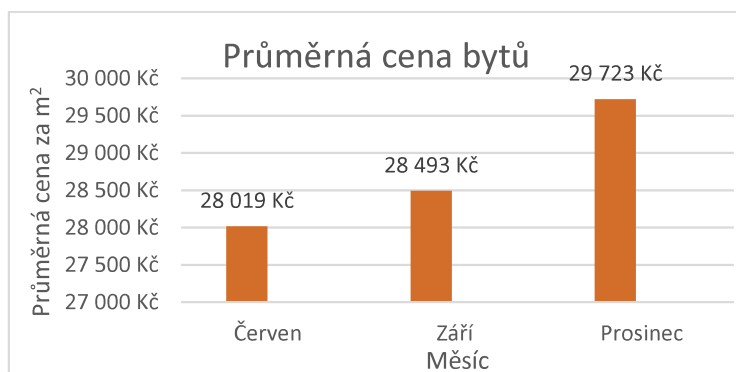
Graf 3: Prodej-Počet bytů-Jihlava



Zdroj: vlastní zpracování

Na Jihlavském okrese je nejvíce nabízených bytů v měsíci prosinec, je jich zde 100. Oproti tomu v červnu jich je nejméně, a to 80. Pouze 4 byty jsou nabízeny ve všech třech sledovaných měsících. 12 bytů se vyskytuje v nabídce v červnu a také v září. V září a v prosinci je 25 stejných bytů, což může být důvod, proč je v prosinci v nabídce nejvíce bytů.

Graf 4: Prodej-Průměrná cena bytů-Jihlava

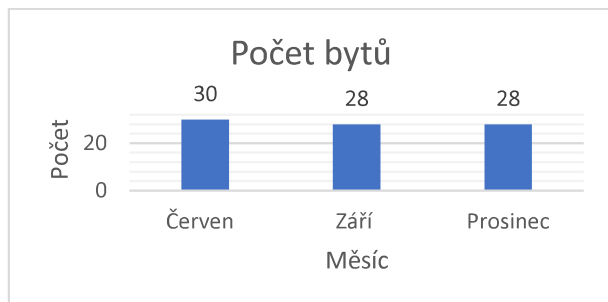


Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za m² má ve sledovaném období vzestupnou tendenci. Můžeme vidět, že v prosinci je cena o 1 700 Kč za m² vyšší než v červnu, oproti září je to okolo 1 200 Kč za m² více.

Pelhřimov

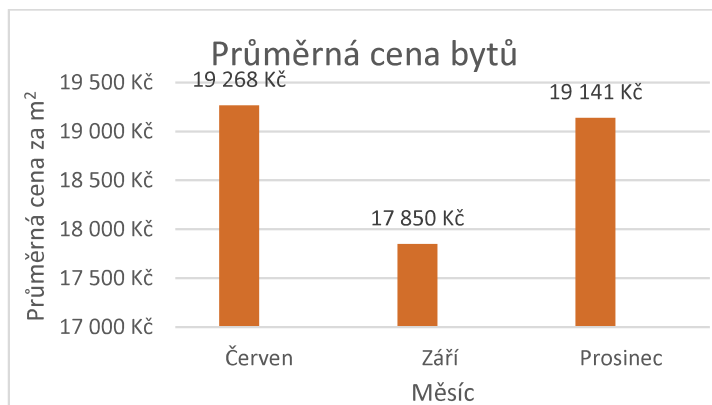
Graf 5: Prodej-Počet bytů-Pelhřimov



Zdroj: vlastní zpracování

U bytů na prodej na okrese Pelhřimov můžeme vidět, že je jejich počet za sledovaný období přibližně pořád stejný. V červnu je na prodej 30 bytů a v září a prosinci 28 bytů. 8 bytů se vyskytuje ve všech třech sledovaných měsících. 3 byty jsou v nabídce v červnu i v září a 6 bytů můžeme nalézt k prodeji v září i v prosinci.

Graf 6: Prodej-Průměrná cena bytů-Pelhřimov

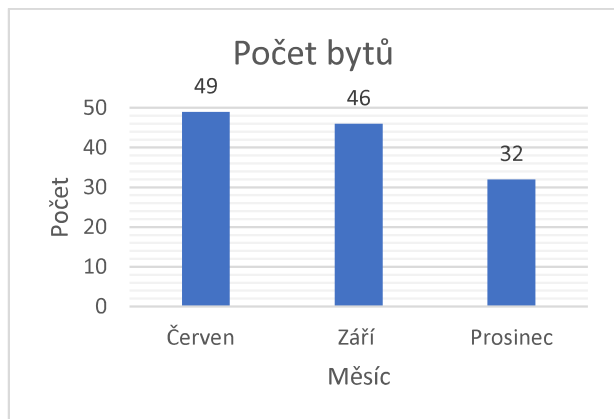


Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče průměrné ceny za m², tak ta je v tomto okrese nejvyšší v červnu, kdy je 19 268 Kč. V prosinci je jenom nepatrně menší a průměrně m² stojí 19 141 Kč. V měsíci září je cena nejnižší, pohybuje se okolo 17 850 Kč za m².

Třebíč

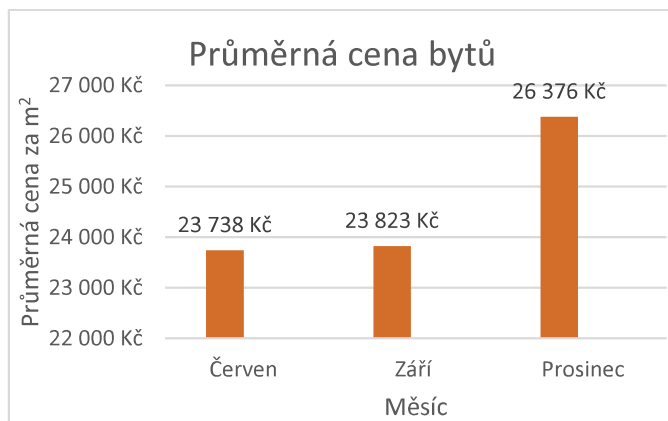
Graf 7: Prodej-Počet bytů-Třebíč



Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Třebíč byl nejvyšší počet nabízených bytů na prodej v měsíci červen. Bylo zde 49 bytů k prodeji. Oproti tomu na začátku prosince bylo na prodej pouze 32 bytů. Oproti září se počet nabízených bytů k prodeji snížil o 14 bytů. Co se týče bytů, kteří se vyskytují v nabídce ve všech měsících, tak v tomto okrese to není ani jeden byt. Jsou zde 2 byty, které jsou v nabídce v červnu a v září a 14 bytů, které jsou v prodeji jak v září, tak i v prosinci.

Graf 8: Prodej-Průměrná cena bytů-Třebíč

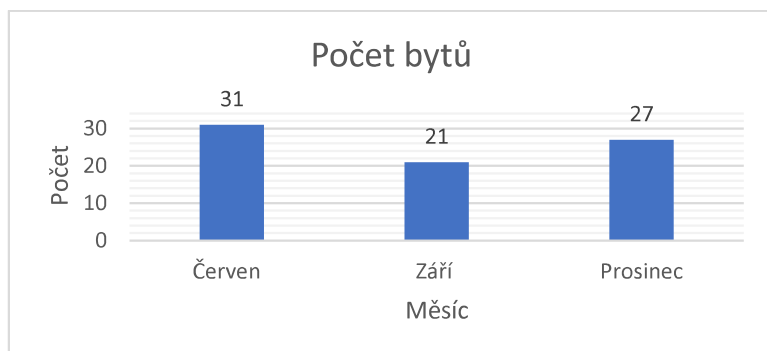


Zdroj: vlastní zpracování

V tomto grafu můžeme vidět, že průměrná cena za m² je u bytů v červnu a v září přibližně stejná, liší se o necelých 100 Kč. Tato cena se pohybuje mezi 23 740 a 23 820 Kč. Naopak průměrná cena za m² v prosinci je výrazně vyšší. Tato cena dosahuje hodnoty skoro 26 400 Kč.

Žďár nad Sázavou

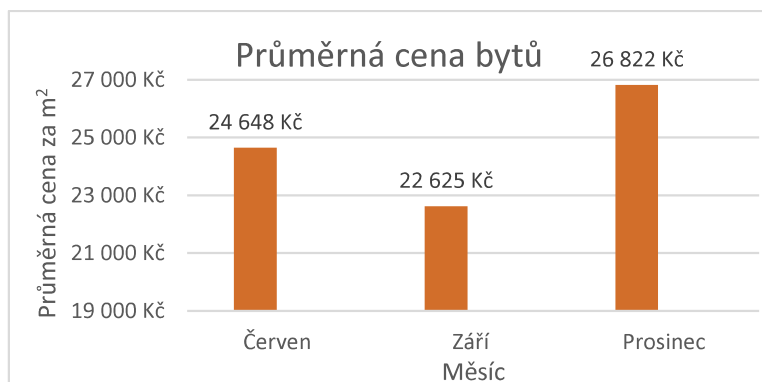
Graf 9: Prodej-Počet bytů-Žďár nad Sázavou



Zdroj: vlastní zpracování

V posledním okrese na Vysočině, Žďáru nad Sázavou, můžeme vidět, že nejvíce bytů na prodej bylo v červnu. V tomto období jich bylo na prodej 31. V měsíci září jich bylo na prodej o 10 méně, tedy pouze 21 bytů. V prosinci počet bytů na prodej mírně vzrostl a dostal se na 27. Pouze jeden byt se vyskytuje ve všech třech měsících. Jeden byt je také v nabídce, jak v červnu, tak i v září. Oproti tomu počet bytů vyskytující se v září i v prosinci je vyšší. Těchto bytů je 6.

Graf 10: Prodej-Průměrná cena bytů-Žďár nad Sázavou



Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče průměrné ceny za m², tak můžeme vidět, že je nejvyšší v prosinci, kdy se její hodnota přibližuje 26 850 Kč. Naopak v měsíci září je nejnižší. Tady se průměrná cena pohybuje okolo 22 625 Kč za m², což je o více než 4 tisíce méně než v prosinci. V červnu je průměrná cena za m² skoro 24 650 Kč.

7.2 Analýza trhu – pronájem

7.2.1 Červen

Tabulka 34: Pronájem bytů červen-Analýza trhu-Vysočina

| Okres | Počet | Prům. cena za m ² /měsíc |
|------------------|-------|-------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 6 | 130 Kč |
| Jihlava | 30 | 165 Kč |
| Pelhřimov | 14 | 129 Kč |
| Třebíč | 5 | 135 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 2 | 211 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V kraji Vysočina je k dispozici 57 bytů k pronájmu. Nejvíce bytů se nachází na okrese Jihlava, kde je jich 30. Naopak nejméně bytů k pronájmu můžeme najít v okrese Žďár nad Sázavou. Na Havlíčkovobrodském okrese jich je 6, na Třebíčsku jich je 5 a na Pelhřimovsku 14. Průměrná cena za m²/měsíc je v celém kraji Vysočina 154 Kč. Nejdražší byty se nachází na okrese Žďár nad Sázavou, kde se cena pohybuje okolo 210 Kč/m²/měsíc. Nejlevnější pronájem můžeme najít na Pelhřimovsku, kde je 129 Kč/m²/měsíc a v Havlíčkově Brodě a okolí s cenou 130 Kč/ m²/měsíc.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 35: Pronájem bytů červen-Analýza trhu-Vysočina

| Okres | Velikost | Počet |
|----------------|----------|-------|
| Havlíčkův Brod | 1+1 | 2 |
| Havlíčkův Brod | 2+1 | 3 |
| Havlíčkův Brod | 2+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Havlíčkův Brod se nachází 6 bytů. Jsou to pouze byty o velikosti 1+1, 2+1 a 2+kk.

Tabulka 36: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² /měsíc |
|----------------------|----------|-------|--|
| Havlíčkův Brod | Centrum | 2 | 135 Kč |
| Havlíčkův Brod | Okraj | 2 | 135 Kč |
| Ždírec nad Doubravou | - | 1 | 110 Kč |
| Chotěboř | - | 1 | 132 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Tato tabulka nám ukazuje průměrnou cenu za pronajaté byty vzhledem k jejich lokalitě. V Havlíčkově Brodě jsou k dispozici 4 byty, z toho dva v centru a dva na okraji města. Jejich průměrná cena je shodná, a to 135 Kč za m²/měsíc. Další dva byty se nachází ve městech Chotěboř a Ždírec nad Doubravou. Nejlevnější byt se nachází ve Ždírci nad Doubravou, kde je jeho cena 110 Kč za m²/měsíc.

Okres Jihlava

Tabulka 37: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Jihlava

| Okres | Velikost | Počet |
|---------|----------|-------|
| Jihlava | 1+1 | 3 |
| Jihlava | 1+kk | 5 |
| Jihlava | 2+1 | 7 |
| Jihlava | 2+kk | 8 |
| Jihlava | 3+1 | 14 |
| Jihlava | 3+kk | 5 |
| Jihlava | 4+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Jihlava se nachází celkem 43 bytů. Tyto byty jsou různých velikostí od 1+1 až do 4+kk. Nejvíce bytů je u velikosti 3+1, kde je k dispozici 14 bytů. Nejméně bytů má velikosti 4+kk, kde se na trhu nachází pouze 1 byt. U velikosti 1+1 jsou na trhu 3 byty.

Tabulka 38: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Jihlava

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------|-----------|-------|---------------------------------|
| Jihlava | Centrum | 23 | 165 Kč |
| Jihlava | Okraj | 3 | 184 Kč |
| Jihlava | Neuvedeno | 2 | 191 Kč |
| Třešť | - | 1 | 125 Kč |
| Brtnice | - | 1 | 118 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Ve městě Jihlava je na trhu 26 bytů. 23 bytů se nachází v centru a jejich průměrná cena je 165 Kč/m²/měsíc a 3 byty mají lokalitu na okraji města s cenou za 184 Kč/m²/měsíc. Tady můžeme vidět, že cena pronajímatelných bytů je vyšší na okraji města než v centru. Další dva byty se nachází ve městech Brtnice a Třešť, kde je jejich cena nižší než v Jihlavě, a to okolo 120 Kč/m²/měsíc.

Okres Pelhřimov

Tabulka 39: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov

| Okres | Velikost | Počet |
|-----------|----------|-------|
| Pelhřimov | 1+1 | 9 |
| Pelhřimov | 2+kk | 1 |
| Pelhřimov | 3+1 | 2 |
| Pelhřimov | 3+kk | 1 |
| Pelhřimov | 4+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Pelhřimov je k dispozici 14 bytů k pronájmu. Nejvíce volných bytů je ve velikosti 1+1, a to 9. U dalších velikostí je volný pouze jeden byt.

Tabulka 40: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|-----------------|----------|-------|---------------------------------|
| Pelhřimov | Centrum | 7 | 119 Kč |
| Humpolec | | 6 | 156 Kč |
| Starý Pelhřimov | - | 1 | 113 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Nejlevnější cena pronajímatelných bytů je ve Starém Pelhřimově. Zde je k dispozici jeden byt a jeho cena je 113 Kč/ m²/měsíc. O trochu vyšší cena je u bytů nacházejících se v centru města Pelhřimova, kde je cena 119 Kč/m²/měsíc. Největší cena je u bytů umístěných v Humpolci. Zde je k dispozici 6 bytů a jejich průměrná cena je 156 Kč/m²/měsíc.

Okres Třebíč

Tabulka 41: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Třebíč

| Okres | Velikost | Počet |
|--------|----------|-------|
| Třebíč | 1+1 | 1 |
| Třebíč | 2+1 | 3 |
| Třebíč | 3+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na Třebíčsku se nachází 5 bytů volných k pronájmu. 3 byty jsou o velikosti 2+1, 1 byt o velikostí 1+1 a 3+1.

Tabulka 42: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Třebíč

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|--------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Třebíč | Okraj | 3 | 167 Kč |
| Pucov | - | 1 | 66 Kč |
| Náměšť nad Oslavou | - | 1 | 167 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Podle této tabulky můžeme říci, že 3 byty se nachází na okraji Třebíče a jejich průměrná cena je 167 Kč/m²/měsíc. Za stejnou cenu se dá sehnat i byt v Náměšti nad Oslavou. Nejlevnější průměrná cena za m²/měsíc je v obci Pucov. Zde je cena 66 Kč/m²/měsíc.

Okres Žďár nad Sázavou

Tabulka 43: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou

| Okres | Velikost | Počet |
|------------------|----------|-------|
| Žďár nad Sázavou | 1+1 | 1 |
| Žďár nad Sázavou | 1+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Žďár nad Sázavou jsou volné pouze 2 byty k pronájmu. Tyto byty jsou malé o velikosti 1+1 a 1+kk.

Tabulka 44: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------------|----------|-------|---------------------------------|
| Dolní Rožínka | - | 1 | 200 Kč |
| Březka | - | 1 | 224 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Podle této tabulky můžeme vidět, že ani jeden z těchto bytů se nenachází v okresním městě ve Žďáru nad Sázavou. Tyto byty se nachází v malé vesnici Březce, kde je průměrná cena 224 Kč/m²/měsíc a druhý se nachází ve městě Dolní Rožínka s průměrnou cenou pohybující se okolo 200 Kč/m²/měsíc.

7.2.2 Září

Tabulka 45: Prodej bytů září-Analýza trhu-Vysočina

| Okres | Počet | Prům. cena za m ² /měsíc |
|------------------|-------|-------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 15 | 118 Kč |
| Jihlava | 40 | 166 Kč |
| Pelhřimov | 12 | 126 Kč |
| Třebíč | 15 | 136 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 13 | 122 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V kraji Vysočina je volných 95 bytů k pronájmu. Nejvíce bytů se nachází na okrese Jihlava, kde jich je celkem 40. Je zde i nevyšší průměrná cena za m², která je 166 Kč. Ve zbylých okresech je srovnatelný počet bytů i průměrná cena za m². Počet bytů k pronájmu se pohybuje okolo 15 bytů a jejich cena okolo 125 Kč/m²/měsíc.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 46: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod

| Okres | Velikost | Počet |
|----------------|-----------|-------|
| Havlíčkův Brod | 1+1, 1+kk | 3 |
| Havlíčkův Brod | 2+1, 2+kk | 5 |
| Havlíčkův Brod | 3+1, 3+kk | 5 |
| Havlíčkův Brod | 4+1 | 1 |
| Havlíčkův Brod | pokoj | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Havlíčkův Brod se nachází 14 bytů k pronájmu a jeden volný pokoj. Byty jsou různých velikostí a nejvíce volných jich je o velikosti 2+1, 2+kk, 3+1 a 3+kk.

Tabulka 47: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod

| Okres | Počet | Průměrná cena za m ² /měs |
|-------------------|-------|--------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 9 | 114 Kč |
| Chotěboř | 3 | 109 Kč |
| Ledeč nad Sázavou | 2 | 132 Kč |
| Lípa | 1 | 300 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Podle této tabulky je 9 volných bytů v Havlíčkově Brodě. Průměrná cena je zde 114 Kč/m²/měsíc. V Lípě je průměrná cena 300 Kč/m²/měsíc, což je dáno tím, že je zde k dispozici volný pouze pokoj. U pokojů je průměrná cena vyšší než u bytů. Mimo pokoj v Lípě, je nejvyšší průměrná cena za m² u bytů nacházejících se v Ledči nad Sázavou, která se pohybuje okolo 132 Kč/m²/měsíc.

Okres Jihlava

Tabulka 48: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Jihlava

| Okres | Velikost | Počet |
|---------|------------|-------|
| Jihlava | 1+1 | 9 |
| Jihlava | 1+kk | 7 |
| Jihlava | 2+1 | 7 |
| Jihlava | 2+kk | 5 |
| Jihlava | 3+1 | 4 |
| Jihlava | 3+kk | 6 |
| Jihlava | 4+kk, 5+kk | 2 |

Zdroj: vlastní zpracování

Jak už bylo řečeno na Jihlavsku se nachází 40 volných bytů k pronájmu. Tento počet je rozprostřen relativně rovnoměrně mezi všechny dispozice bytů. Přesto nejméně volných bytů je u velikosti 4+kk a 5+kk, kde je k dispozici pouze jeden byt u jedné velikosti.

Tabulka 49: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Jihlava

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------|----------|-------|---------------------------------|
| Jihlava | Centrum | 36 | 168 Kč |
| Jihlava | Okraj | 3 | 159 Kč |
| Brtnice | - | 1 | 118 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Všechny byty kromě jednoho bytu se nachází v krajském městě Jihlavě. Zde 36 bytů leží centru města a pouze tři volné byty k pronájmu se rozprostírají na okraji města. Průměrná cena za m² je nepatrně vyšší u bytů nacházejících se v centru města než ležících na okraji. Tato cena je 168 Kč/m²/měsíc a u bytů na okraji města je 159 Kč/m²/měsíc. Na tomto okrese se nachází jediný volný byt mimo město Jihlava. Tento byt leží v malém městě Brtnice. Jeho průměrná cena je daleko nižší než u bytů nacházejících se v Jihlavě, a to 118 Kč/m²/měsíc.

Okres Pelhřimov

Tabulka 50: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov

| Okres | Velikost | Počet |
|-----------|-----------|-------|
| Pelhřimov | 1+kk | 8 |
| Pelhřimov | 3+1, 3+kk | 3 |
| Pelhřimov | 4+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Pelhřimov je k dispozici 12 bytů k pronájmu. Většina volných bytů je ve velikosti 1+1, a to 8. Další volné byty jsou pouze o velikosti 3+1, 3+kk a 4+1.

Tabulka 51: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|-----------|----------|-------|---------------------------------|
| Pelhřimov | Centrum | 8 | 112 Kč |
| Humpolec | - | 4 | 142 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Byty, které se nachází v Pelhřimově, leží v centru. Cena těchto bytů je 112 Kč/m²/měsíc. Zbylé 4 byty se nachází ve vedlejším městě Humpolec. Zde je průměrná cena 142 Kč/m²/měsíc. Tato cena je vyšší než cena u bytů nacházejících se v Pelhřimově.

Okres Třebíč

Tabulka 52: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Třebíč

| Okres | Velikost | Počet |
|--------|-----------|-------|
| Třebíč | 1+1, 1+kk | 3 |
| Třebíč | 2+1, 2+kk | 8 |
| Třebíč | 3+1, 3+kk | 4 |

Zdroj: vlastní zpracování

V okrese Třebíč je 15 bytů k pronájmu. Největší počet bytů je zastoupen u velikosti 2+1 a 2+kk, kde jich je 8. Dále jsou tedy 3 byty o velikosti 1+1 a 1+kk a 4 byty o velikosti 3+1 a 3+kk.

Tabulka 53: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Třebíč

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Třebíč | Okraj | 13 | 138 Kč |
| Moravské Budějovice | - | 1 | 113 Kč |
| Jemnice | - | 1 | 123 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V této tabulce jsou seřazeny byty podle místa umístění. V okresním městě Třebíč jich je většina. Těchto 13 bytů leží na okraji města jejich průměrná cena je 138 Kč/m²/měsíc. Po jednom volném bytě mají města Moravské Budějovice a Jemnice. Zde se průměrná cena bytů pohybuje okolo 118 Kč/m²/měsíc.

Okres Žďár nad Sázavou

Tabulka 54: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou

| Okres | Velikost | Počet |
|------------------|-----------|-------|
| Žďár nad Sázavou | 1+kk | 2 |
| Žďár nad Sázavou | 2+1, 2+kk | 6 |
| Žďár nad Sázavou | 3+1, 3+kk | 3 |
| Žďár nad Sázavou | 5+1 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Žďár nad Sázavou je 12 bytů k pronájmu. Nejvíce jich je o velikosti 2+1 a 2+kk, kde jich je 6. Dále jsou k dispozici ještě 2 byty o velikosti 1+kk, 3 byty o velikosti 3+1 a 3+kk a 1 byt o velikosti 5+1.

Tabulka 55: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Žďár nad Sázavou | Centrum | 9 | 133 Kč |
| Měřín | - | 1 | 68 Kč |
| Velká Bíteš | - | 2 | 105 Kč |
| Velké Meziříčí | - | 1 | 110 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Opět se většina volných bytů k pronájmu nachází v okresním městě. Zde je 9 bytů, které leží v centru. Průměrná cena těchto bytů je 133 Kč/m²/měsíc. Dále je jeden volný byt ve Velkém Meziříčí s cenou 110 Kč/m²/měsíc, 2 byty ve Velké Bíteši za 105 Kč/m²/měsíc. Poslední volný byt k pronájmu v tomto okrese je v obci Měřín, a to 68 Kč/m²/měsíc. Tato cena je výrazně nižší než u ostatních bytů.

7.2.3 Prosinec

Tabulka 56: Pronájem bytů prosinec-Analýza trhy-Vysočina

| Okres | Počet | Prům. cena za m ² /měsíc |
|------------------|-------|-------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 9 | 136 Kč |
| Jihlava | 27 | 162 Kč |
| Pelhřimov | 10 | 112 Kč |
| Třebíč | 7 | 135 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 11 | 146 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Na začátku prosince je v kraji Vysočina nabízeno 64 bytů k pronájmu. Nejvíce bytů je na okrese Jihlava, kde jich je 27. V tomto okrese je i největší průměrná cena za m²/měsíc, a to 162 Kč. Nejnížší průměrná cena za pronájem bytů vztažených na m²/měsíc je na okrese Pelhřimov, kde je cena 112 Kč a je zde nabízeno 10 bytů. Nejméně volných bytů, a to 7, se nachází na okrese Třebíč s průměrnou cenou 135 Kč/m²/měsíc. S okresem Třebíč má srovnatelnou průměrnou cenu za m²/měsíc okres Havlíčkův Brod. Průměrná cena za m²/měsíc je zde 136 Kč a to z 9 nabízených bytů. Druhá nejvyšší průměrná cena za pronájem je na okrese Žďár nad Sázavou. Tato průměrná cena se pohybuje okolo 146 Kč/m²/měsíc a je počítána z 11 nabízených bytů k pronájmu.

Okres Havlíčkův Brod

Tabulka 57: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod

| Okres | Velikost | Počet |
|----------------|-----------|-------|
| Havlíčkův Brod | 1+1, 1+kk | 3 |
| Havlíčkův Brod | 2+kk | 2 |
| Havlíčkův Brod | 3+1 | 1 |
| Havlíčkův Brod | 4+1, 4+kk | 2 |
| Havlíčkův Brod | pokoj | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Havlíčkův Brod se nachází 8 bytů k pronájmu a jeden volný pokoj. Jeden volný byt je u dispozice 3+1, 4+1, 4+kk a 1+kk. 2 volné byty jsou u dispozice 1+1 a 2+kk.

Tabulka 58: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod

| Okres | Počet | Průměrná cena za m ² /měs |
|----------------|-------|--------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 4 | 162 Kč |
| Chotěboř | 3 | 93 Kč |
| Habry | 1 | 125 Kč |
| Lípa | 1 | 300 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Největší průměrná cena 300 Kč/m²/měsíc je u nabízeného pokoje, který se nachází v Lípě. V okresním městě Havlíčkův Brod jsou 4 volné byty k pronájmu s průměrnou cenou 162 Kč/m²/měsíc. Oproti tomu nejnižší průměrná cena 93 Kč/m²/měsíc je ve městě Chotěboř, kde se nachází 3 volné byty.

Okres Jihlava

Tabulka 59: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Jihlava

| Okres | Velikost | Počet |
|---------|----------|-------|
| Jihlava | 1+1 | 1 |
| Jihlava | 1+kk | 4 |
| Jihlava | 2+1 | 6 |
| Jihlava | 2+kk | 4 |
| Jihlava | 3+1 | 1 |
| Jihlava | 3+kk | 7 |
| Jihlava | 4+kk | 3 |
| Jihlava | 5+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Jihlava je k dispozici 27 bytů k pronájmu. Nejvíce volných bytů je u velikosti 3+kk a 2+1, kde jich je 7 a 6. Oproti tomu 1 volný byt je u dispozic 1+1, 3+1 a 5+kk.

Tabulka 60: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Jihlava

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|---------|----------|-------|---------------------------------|
| Jihlava | Centrum | 22 | 161 Kč |
| Jihlava | Okraj | 4 | 180 Kč |
| Telč | - | 1 | 135 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Z 27 nabízených bytů v tomto okrese se pouze jeden byt k pronájmu nachází mimo město Jihlava. Tento 1 byt leží ve městě Telč a jeho průměrná cena je 135 Kč/m²/měsíc. Tato průměrná cena je nižší než u bytů v Jihlavě. V centru Jihlavy je volných 22 bytů k pronájmu s průměrnou cenou 161 Kč/m²/měsíc. Zbylé 4 byty se nachází na okraji Jihlavy. Průměrná cena za m²/měsíc je 180 Kč, a to znamená, že je vyšší než u bytů nacházejících se v centru města.

Okres Pelhřimov

Tabulka 61: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov

| Okres | Velikost | Počet |
|-----------|----------|-------|
| Pelhřimov | 1+kk | 9 |
| Pelhřimov | 3+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Pelhřimov je k dispozici pouze 10 volných bytů k pronájmu, a to pouze ve dvou dispozicích. 9 volných bytů je u velikosti 1+kk a 1 byt u velikosti 3+kk.

Tabulka 62: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|--------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Pelhřimov | - | 7 | 97 Kč |
| Humpolec | - | 2 | 179 Kč |
| Kamenice nad Lipou | - | 1 | 106 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Podle této tabulky můžeme vidět, že nejvíce a nejlevnější byty k pronájmu jsou ve městě Pelhřimov. Je zde 7 volných bytů a jejich průměrná cena je 97 Kč/m²/měsíc. Naopak ve městě Humpolec je nevyšší průměrná cena 179 Kč/m²/měsíc, počítáno ze 2 volných bytů. Poslední volný byt k pronájmu se nachází ve městě Kamenice nad Lipou s průměrnou cenou 106 Kč/m²/měsíc.

Okres Třebíč

Tabulka 63: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Třebíč

| Okres | Velikost | Počet |
|--------|-----------|-------|
| Třebíč | 2+1, 2+kk | 4 |
| Třebíč | 3+kk | 3 |

Zdroj: vlastní zpracování

Ze 7 nabízených bytů k pronájmu jsou 3 byty o velikosti 3+kk a 2 byty o velikosti 2+1 a 2+kk.

Tabulka 64: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Třebíč

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|--------|----------|-------|---------------------------------|
| Třebíč | Okraj | 7 | 135 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

Podle této tabulky vidíme, že se všechny volné byty k pronájmu nachází na okraji města Třebíč s průměrnou cenou 135 Kč/m²/měsíc.

Okres Žďár nad Sázavou

Tabulka 65: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou

| Okres | Velikost | Počet |
|------------------|-----------|-------|
| Žďár nad Sázavou | 1+1,1+kk | 3 |
| Žďár nad Sázavou | 2+1, 2+kk | 6 |
| Žďár nad Sázavou | 3+1 | 1 |
| Žďár nad Sázavou | 4+kk | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Žďár nad Sázavou je 11 bytů k pronájmu. Nejvíce nabízených byt je u velikostí 2+1 a 2+kk, kde jsou nabízeny 3 byty. Nejméně volných bytů je u velikostí 3+1, 4+kk a 1+kk, kde je dispozici pouze 1 byt u každé velikosti.

Tabulka 66: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou

| Okres | Umístění | Počet | Průměrná cena za m ² |
|------------------|----------|-------|---------------------------------|
| Žďár nad Sázavou | Centrum | 6 | 146 Kč |
| Žďár nad Sázavou | Okraj | 3 | 153 Kč |
| Velká Bíteš | - | 1 | 160 Kč |
| Měřín | - | 1 | 125 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

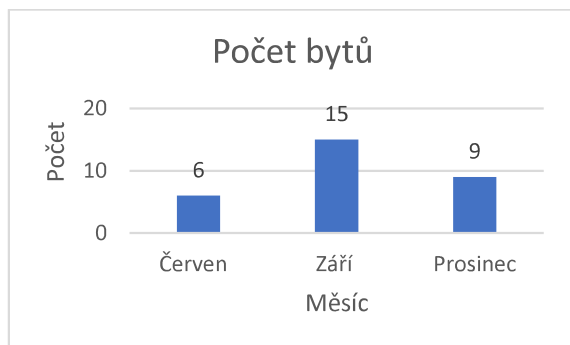
Ve městě Žďár nad Sázavou je volných 9 bytů k pronájmu. Z toho se 6 bytů nachází v centru města s průměrnou cenou 146 Kč/m²/měsíc. Zbývající 3 byty leží na okraji města a jejich průměrná cena je nepatrně vyšší, a to 153 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší průměrná cena za pronájem bytu je u bytu nacházejícího se ve Velké Bíteši, kde je průměrná cena 160 Kč/m²/měsíc. Poslední nabízený byt se nachází v Měříně s průměrnou cenou 125 Kč/m²/měsíc.

7.2.4. Vyhodnocení pronájmu bytů

Z následujících grafů je patrný vývoj počtu bytů k pronájmu a vývoj výše ceny nájemného za m²/měsíc ve sledovaném období od června do prosince.

Havlíčkův Brod

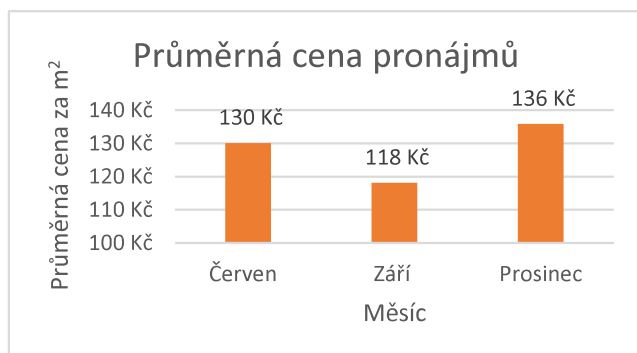
Graf 11: Pronájem-Počet bytů-Havlíčkův Brod



Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Havlíčkův Brod bylo nejvíce k dispozici 15 bytů k pronájmu, a to v měsíci září. V červnu se dalo pronajmout pouze 6 bytů a v prosinci 9 bytů. Pouze jeden byt je v nabídce v září i v prosinci. Díky tomu můžeme říct, že skoro všechny byty k pronájmu jsou do tří měsíců pronajaté.

Graf 12: Pronájem-Průměrná cena bytů-Havlíčkův Brod

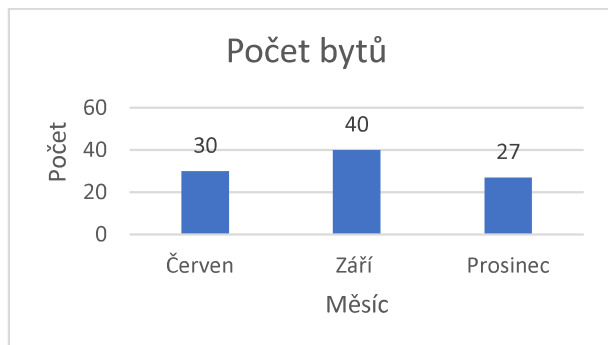


Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za m²/měsíc je v měsíci červen a prosinec skoro stejná, pohybuje se okolo 130 Kč. V měsíci září je průměrná cena nižší o 18 Kč oproti měsíci prosinec.

Jihlava

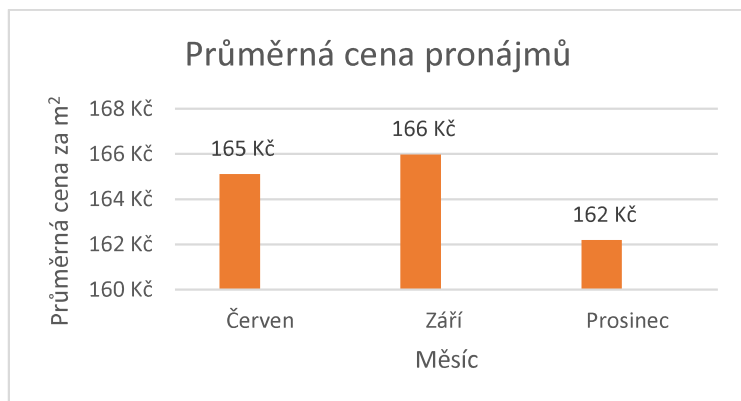
Graf 13: Pronájem-Počet bytů-Jihlava



Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Jihlava můžeme vidět, že je nejvíce volných bytů k pronájmu. V měsíci září obsahovala nabídka 40 bytů. V prosinci jich bylo už pouze 27, to je o 3 byty méně než v červnu. 1 byt se vyskytuje ve všech sledovaných měsících. Také v měsíci červnu a září byl k dispozici jeden stejný byt. Z toho lze vyčíst, že i v tomto okrese jsou byty většinou do třech měsíců od vyvěšení inzerátu pronajmuty.

Graf 14: Pronájem-Průměrná cena bytů-Jihlava

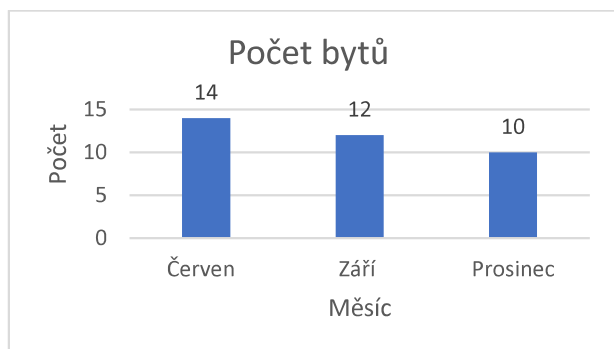


Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu, který nám ukazuje průměrnou cenu můžeme vyčíst, že tato cena je ve všech měsících skoro totožná. Liší se pouze v korunách.

Pelhřimov

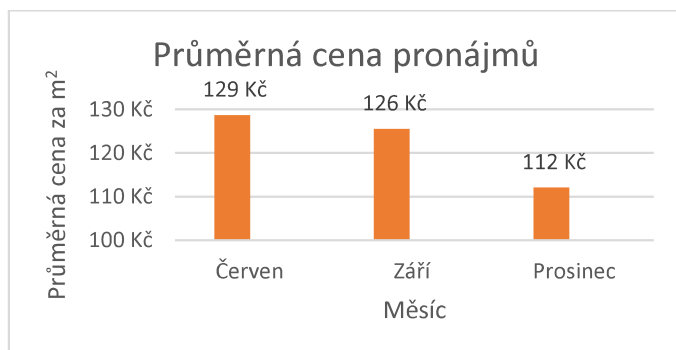
Graf 15: Pronájem-Počet bytů-Pelhřimov



Zdroj: vlastní zpracování

Na Pelhřimovsku je k dispozici nejvýše 14 bytů k pronájmu. Podle grafu můžeme vidět, že počet bytů k pronájmu má sestupnou tendenci, a proto je v měsíci prosinec k dispozici pouze 10 bytů. V Pelhřimově jsou dva byty, které jsou v nabídce všechny tři měsíce a dva byty, které můžeme najít jak v měsíci červen, tak i v září. I tady lze říci, že jsou byty pronajaty brzy po zveřejnění inzerátu.

Graf 16: Pronájem-Průměrná cena bytů-Pelhřimov

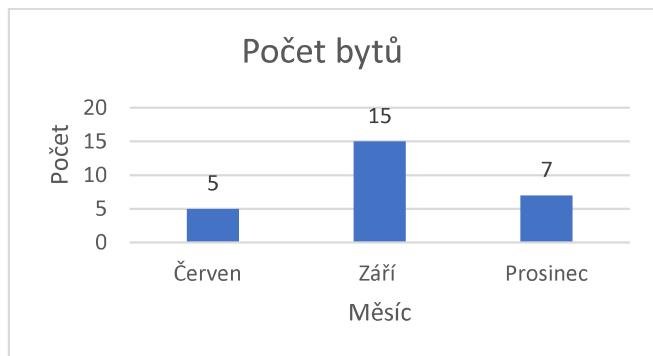


Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče průměrné ceny, tak ta má také sestupnou tendenci. Nejvyšší cena je v červnu, kde dosahuje skoro 130 Kč za m²/měsíc. Oproti tomu v prosinci je už pouhých 112 Kč za m²/měsíc.

Třebíč

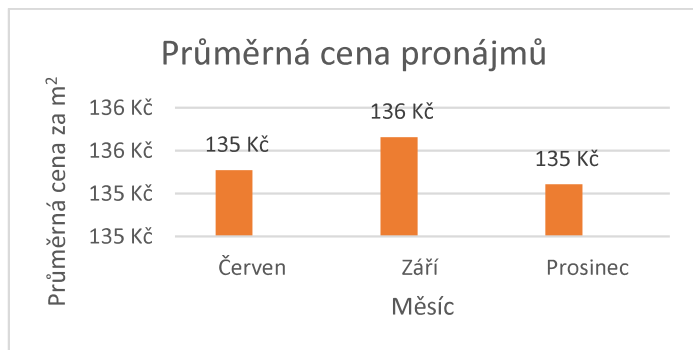
Graf 17: Pronájem-Počet bytů-Třebíč



Zdroj: vlastní zpracování

Na okrese Třebíč je málo volných bytů k pronájmu. V červnu zde bylo volných pouze 5 bytů. V září počet trochu vzrostl, protože se dostal na 15 bytů. Ale v prosinci opět klesl, protože momentálně je v Třebíči pouze 7 bytů k pronájmu. Ale i přes nízký počet bytů k pronájmu jsou zde 4 byty, které jsou k dispozici v září i v prosinci. Jinak můžeme opět říci, že je zde velká poptávka po pronajmutí bytu.

Graf 18: Pronájem-Průměrná cena bytů-Třebíč

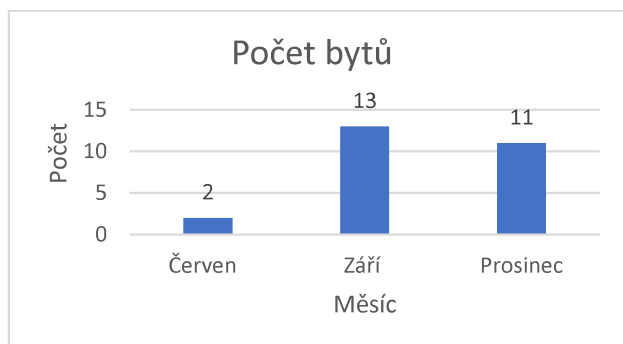


Zdroj: vlastní zpracování

Podle tohoto grafu vidíme, že průměrná cena ve sledovaném období je stále stejná. Pohybuje se okolo 135 Kč/m²/měsíc.

Žďár nad Sázavou

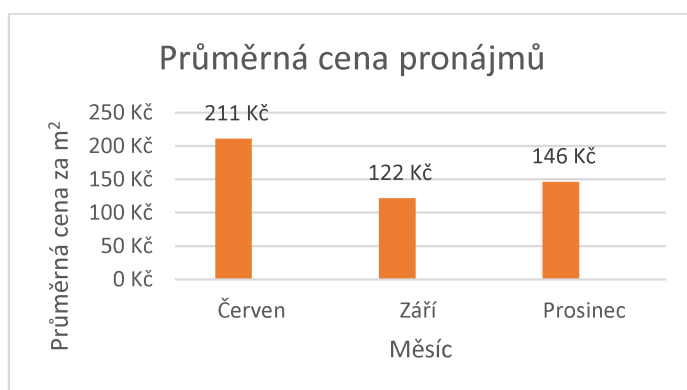
Graf 19: Pronájem-Počet bytů-Žďár nad Sázavou



Zdroj: vlastní zpracování

V posledním okrese, ve Žďáru nad Sázavou, byly pouze 2 byty k pronájmu v červnu. V září počet těchto bytů vzrostl na 13, ale v prosinci opět klesl na 11. Z tohoto počtu jsou 3 byty v inzerátech jak v září, tak i v prosinci. Také v tomto okrese můžeme říci, že je velká poptávka po bytech k pronajmutí.

Graf 20: Pronájem-Průměrná cena bytů-Žďár nad Sázavou



Zdroj: vlastní zpracování

U grafu, který nám ukazuje průměrnou cenu za m²/měsíc můžeme vidět větší rozdíly mezi průměrnými cenami než u zbývajících okresů. V červnu, kde byly k dispozici pouze 2 byty k pronájmu, je průměrná cena za m² nejvyšší. Tato cena je okolo 211 Kč/m²/měsíc. V září můžeme vidět, že se cena snížila na 122 Kč/m²/měsíc a v prosinci opět nepatrně vzrostla na 146 Kč/m²/měsíc.

7.3 Analýza nájemného u městských bytů

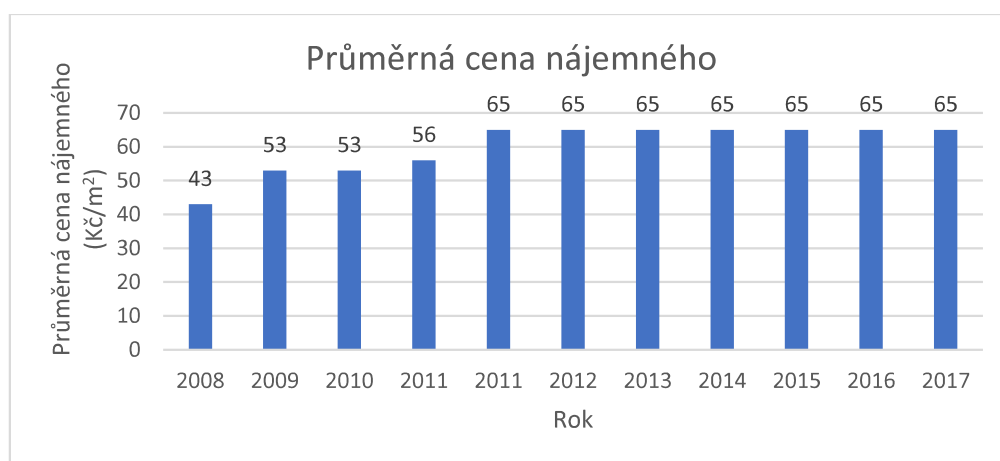
V následujících kapitolách jsou zpracované grafy z informací poskytnutých příslušnými městskými úřady.

7.3.1 Okres Havlíčkův Brod

Havlíčkův Brod

Město Havlíčkův Brod má ve vlastnictví 767 bytů.

Graf 21: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Havlíčkův Brod



Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu můžeme vidět vývoj cen nájemného od roku 2008 v nově přidělovaných městských bytech (dům s pečovatelskou službou, startovací byty). Tyto ceny nájemného jsou platné vždy od 1.1. V grafu je dvakrát rok 2011, protože v tomto roce došlo 1.4. k navýšení nájemného na 65 Kč/m²/měsíc. Tato cena trvá až dodnes.

Od 9/2012 nabízí město Havlíčkův Brod volné byty (mimo DPS, startovacích bytů, sociálních bytů) v rámci Nabídkového nařízení na pronájem volných bytů nejvyšší nabídce smluvního nájemného. V níže uvedené tabulce je vidět průměrné měsíční nájemné za 1 m² za jednotlivé roky rozčleněné dle různých velikostí bytů.

Tabulka 67: Průměrná cena nájemného u městských bytů dle velikosti bytů-Havlíčkův Brod

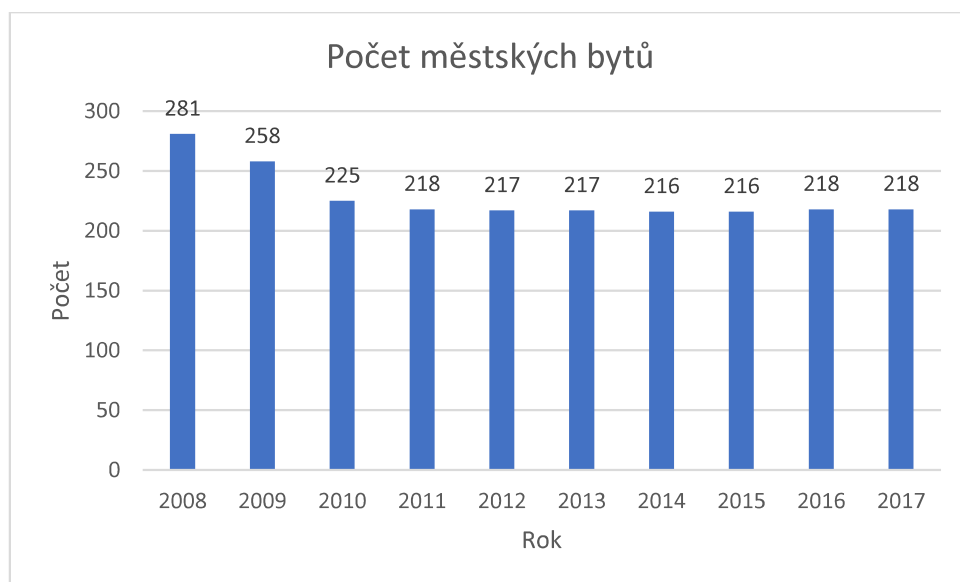
| | 1+1 | 2+1 | 3+1 |
|------|-----|-----|-----|
| 2015 | 83 | 76 | 72 |
| 2016 | 90 | 81 | 72 |
| 2017 | 98 | 93 | 78 |

Zdroj: vlastní zpracování

Od 7/2016 pronajímá město Havlíčkův Brod sociální byty za 32,50 Kč/m². Dříve byla cena stejná jako při přidělování nových bytů.

Chotěboř

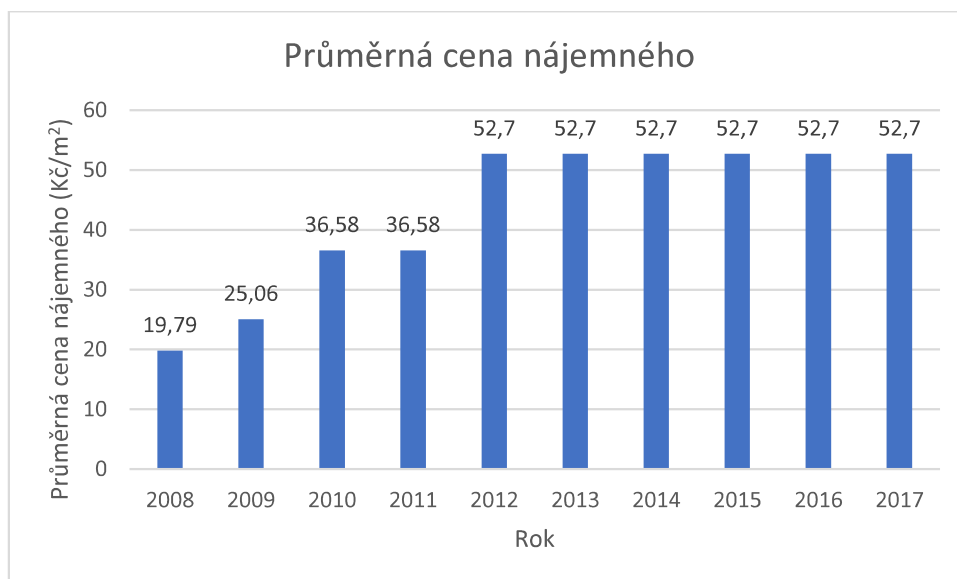
Graf 22: Počet městských bytů-Chotěboř



Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu můžeme vidět počet bytů, které mělo město Chotěboř ve vlastnictví od roku 2008. V roce 2008 jich bylo 281 a od té doby se počet snižoval. K největšímu snížení došlo v letech 2008-2010, to se počet bytů snížil o 56 bytů. Od roku 2011 se počet bytů snížil maximálně o jeden nebo se neměnil. V roce 2016 vzrostl počet o 2 byty na současných 218 bytů.

Graf 23: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Chotěboř



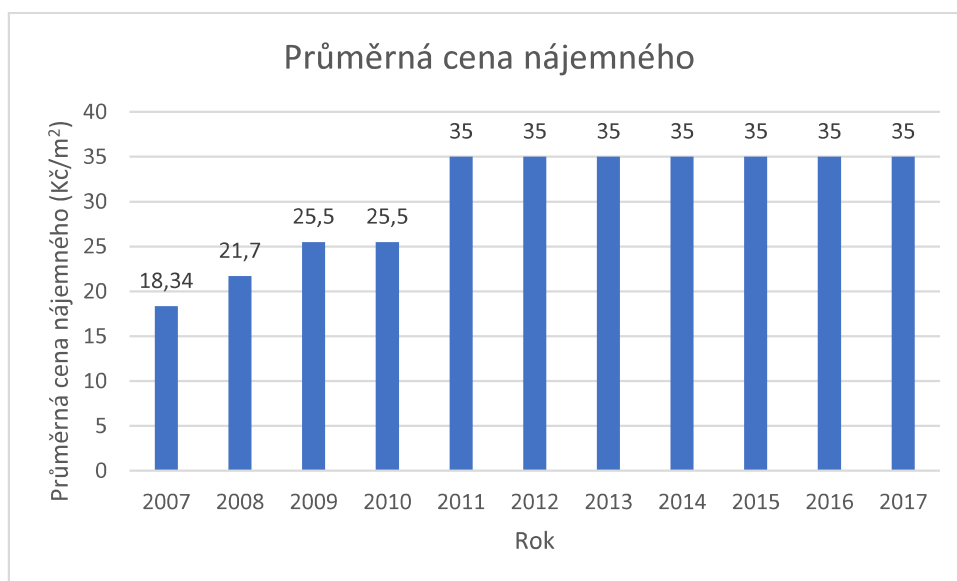
Zdroj: vlastní zpracování

Tento nám ukazuje průměrnou cenu nájemného v městských bytech v Chotěboři od roku 2008 po současnost. V roce 2008 činilo nájemné 19,79 Kč/m²/měsíc. V dalších dvou letech vzrostlo na 36,58 Kč/m²/měsíc. Tato částka zůstala dva roky stejná a pak zase nájemné vzrostlo na 52,7 Kč/m²/měsíc. Tato částka se od roku 2012 neměnila a zůstává pořád stejná.

Světlá nad Sázavou

Město Světlá nad Sázavou má v současné době ve vlastnictví 247 bytů. Tento počet se za posledních 10 let téměř nezměnil.

Graf 24: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Světlá nad Sázavou



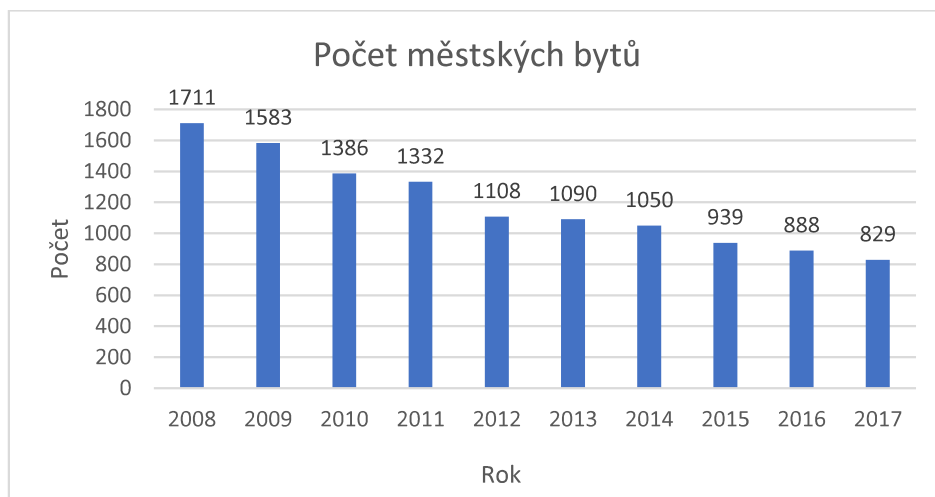
Zdroj: vlastní zpracování

V tomto grafu můžeme vidět vývoj průměrné ceny nájemného ve městě Světlá nad Sázavou. V roce 2007 byla průměrná cena 18,34 Kč/m²/měsíc. Tato cena postupně narůstala, až se v roce 2011 ustálila na částce 35 Kč/m²/měsíc. Na této částce je dodnes. Tyto ceny platí pro byty ve městech. Pro byty ve spádových vesnicích je průměrná cena nájemného 30 Kč/m²/měsíc. A ve výjimečných případech, kdy je byt zcela zrekonstruován, se může výše nájemného vyšplhat až na částku 45 Kč/m²/měsíc.

7.3.2 Okres Jihlava

Jihlava

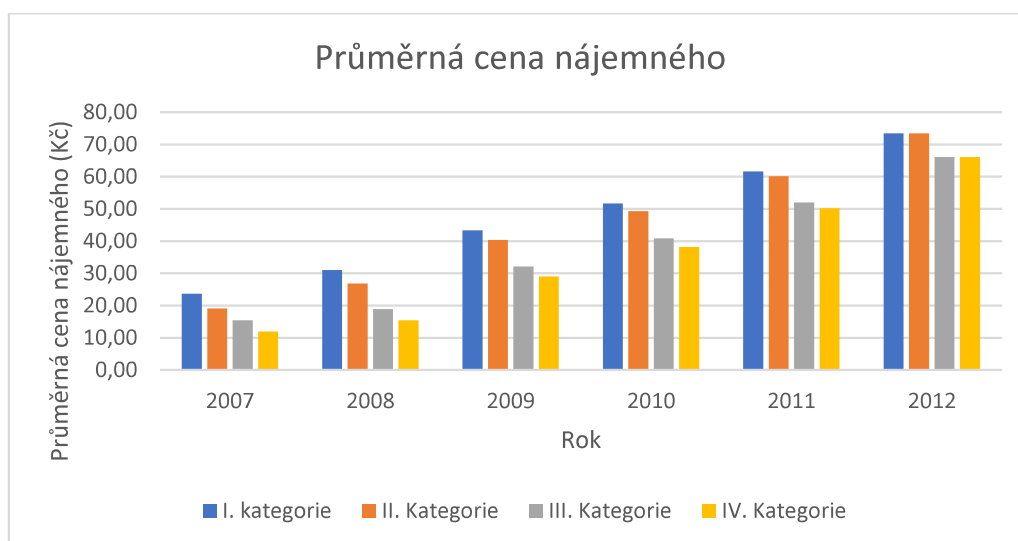
Graf 255: Počet městských bytů-Jihlava



Zdroj: vlastní zpracování

Předchozí graf nám ukazuje vývoj počtu městských bytů, které vlastní město Jihlava. V této analýze jsou zahrnuty všechny byty (DPS, BB, ostatní byty včetně sociálních). V grafu můžeme vidět, že se každý rok počet bytů snižuje. V roce 2008 má město ve vlastnictví 1 711 bytů. A v roce 2017 je toto číslo téměř jednou tak menší, a to 829 bytů.

Graf 26: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Jihlava



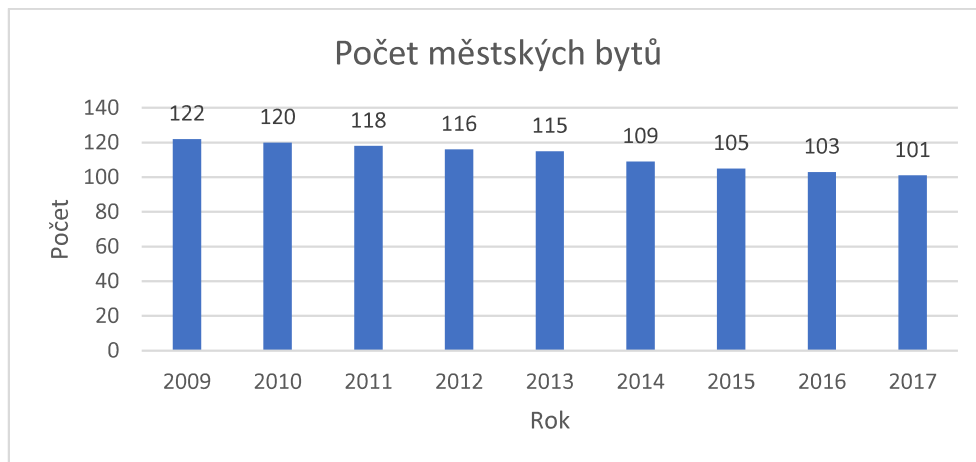
Zdroj: vlastní zpracování

V tomto grafu můžeme vidět vývoj průměrných cen nájemného ve 4 kategoriích městských bytů v Jihlavě od roku 2007-2012. Ve všech kategoriích ceny nájemného každý rok stoupaly až do konce roku 2012. Z grafu můžeme vyčíst, že se I. s II. kategorií a III. s IV. kategorií v posledním roce srovnaly na stejnou částku. V I. kategorii byla hodnota nájemného za m²/měsíc na 23,71 Kč a postupně narostla na konečných 73,42 Kč. Oproti tomu ceny bytů ve IV. kategorii byly v roce 2007 na částce 11,96 Kč/m²/měsíc a postupně narostly na 66,08 Kč/m²/měsíc.

Od roku 2012 město nájem soutěží. Průměrná cena bytů v domě s pečovatelskou službou a bezbariérových domů se pohybuje okolo 53,89 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena ostatních bytů včetně sociálních je okolo 62,81 Kč/m²/měsíc.

Telč

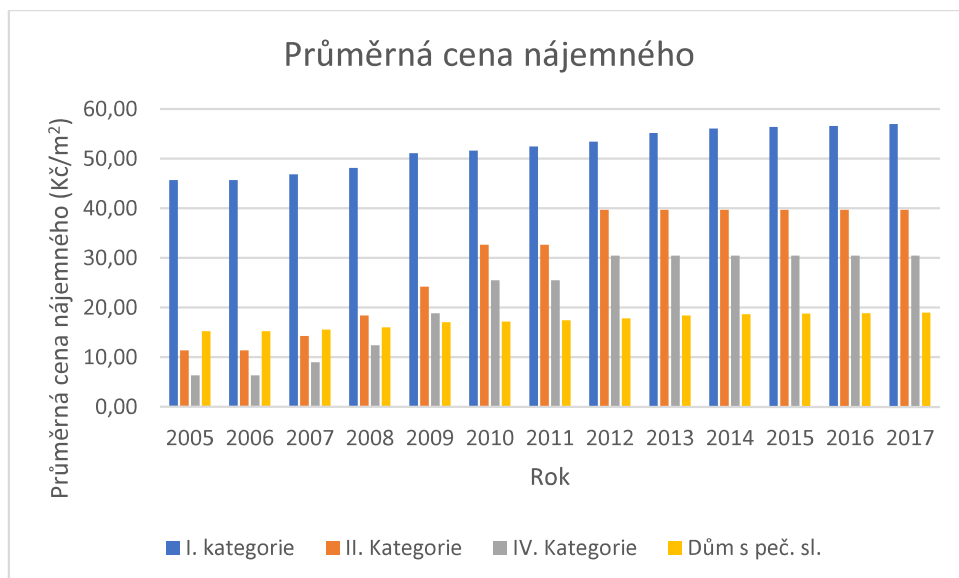
Graf 27: Počet městských bytů-Telč



Zdroj: vlastní zpracování

V tomto grafu můžeme vidět vývoj počtu městských bytů v Telči. V roce 2009 jich město vlastnilo 122 a nyní jich má ve vlastnictví celkem 101. Tyto byty jsou rozděleny do 4 kategorií. V I. kategorii je 88 bytů, z toho je 33 bytů v domě s pečovatelskou službou. Ve II. kategorii je 9 bytů a ve IV. kategorii jsou byty 4. Jeden z důvodů snižování počtu bytů je prodej jednotlivých bytů v domě nebo prodej celých bytů. Dalším důvodem je špatný technický stav budov (byty ve II. a IV. kategorii), proto už nejsou obsazeny nájemci a město s těmito byty nepočítá.

Graf 28: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Telč



Zdroj: vlastní zpracování

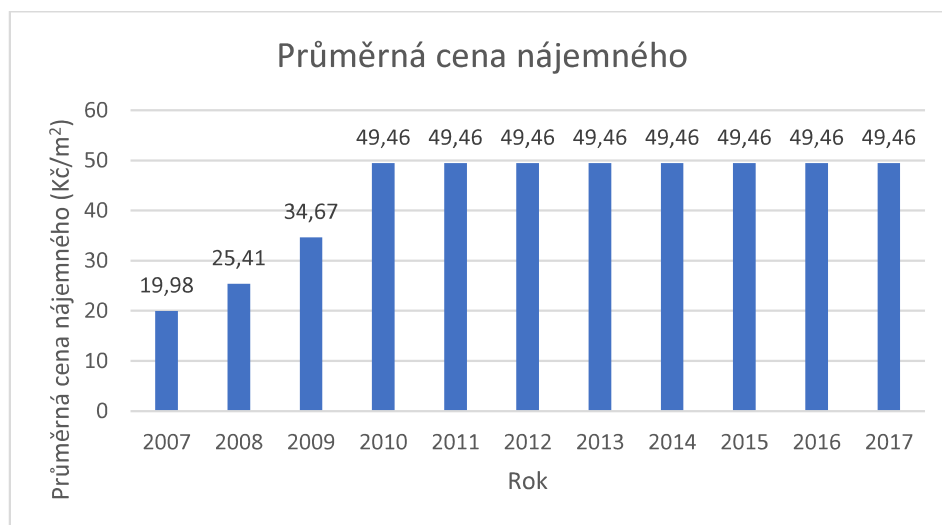
V tomto grafu můžeme vidět průměrnou cenu nájemného u jednotlivých kategorií v jednotlivých letech. V kategorii I. je nájemné nejvyšší. Toto nájemné každý rok, kromě let 2006 a 2017, stouvalo. Nyní je 56,97 Kč/m²/měsíc. Byty ve II. kategorii mají od roku 2012 stejnou cenu, která je 39,68 Kč/m²/měsíc. Od tohoto roku se také ustálila cena u IV. kategorie, která nyní činí 30,49 Kč/m². U obou těchto kategorií cena prudce stoupla mezi roky 2007–2010. U domů s pečovatelskou službou se cena každý rok nepatrně zvyšuje. Nyní je na částce 18,99 Kč/m²/měsíc, ale to se týká jen stávajících nájemců. Pro nové nájemce je cena pro tento rok stanovena na 45 Kč/m²/měsíc.

7.3.3 Okres Pelhřimov

Pelhřimov

Město Pelhřimov má ve vlastnictví 560 bytů. V letech 2007-2017 neproběhla žádná privatizace městských bytů. V těchto letech neproběhla ani žádná nová výstavba bytů, která se neplánuje ani do budoucna. Byty se uvolňují buď po odstěhování nebo po úmrtí nájemce.

Graf 29: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Pelhřimov



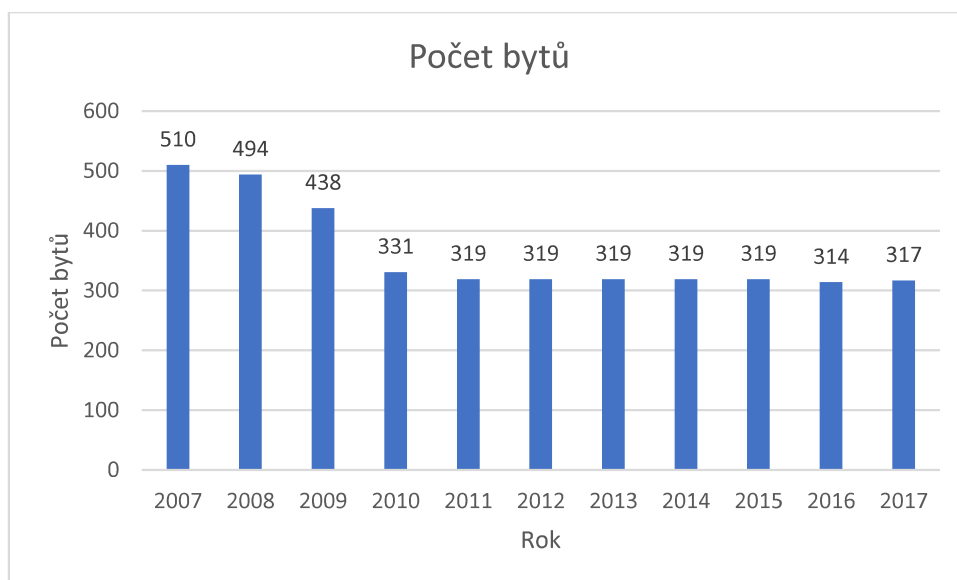
Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu můžeme vidět průměrnou cenu nájemného ve městě Pelhřimov. Nájemné se postupně zvyšovalo od roku 2007 do roku 2010. Dne 31.12.2010 skončilo pro město Pelhřimov deregulace nájemného, stanovená ministerstvem pro místní rozvoj. Po tomto datu je možné zvyšovat nájemné dohodou, ale rada města Pelhřimov ke zvyšování nájemného

nepřistoupila, a proto je hodnota nájemného od roku 2010 neměnná. Hodnota nájemného je 49,46 Kč/m²/měsíc.

Humpolec

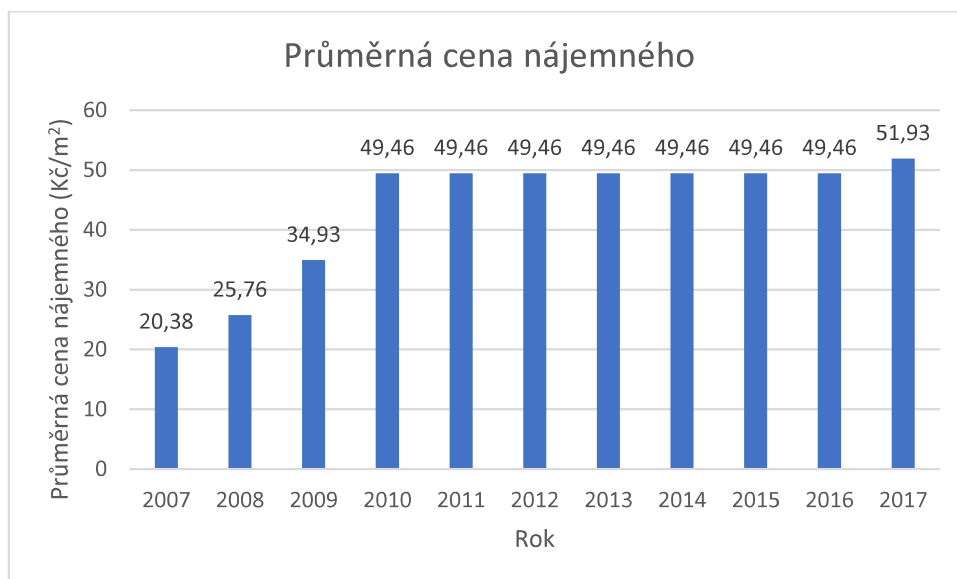
Graf 30: Počet městských bytů-Humpolec



Zdroj: vlastní zpracování

Předchozí graf nám ukazuje vývoj počtu městských bytů v Humpolci v letech 2007-2017. Můžeme vidět, že nejvíce bytů vlastnilo město Humpolec v roce 2007, a to 510. Od toho roku se počet bytů snižoval. K největšímu snížení došlo v roce 2010, kdy se počet bytů snížil o 107 bytů. V následujícím roce se počet bytů snížil na 319 a na tomto počtu vydržel do roku 2015. V roce 2017 došlo k nepatrnému zvýšení počtu o 3 byty na konečných 317 bytů.

Graf 28: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Humpolec



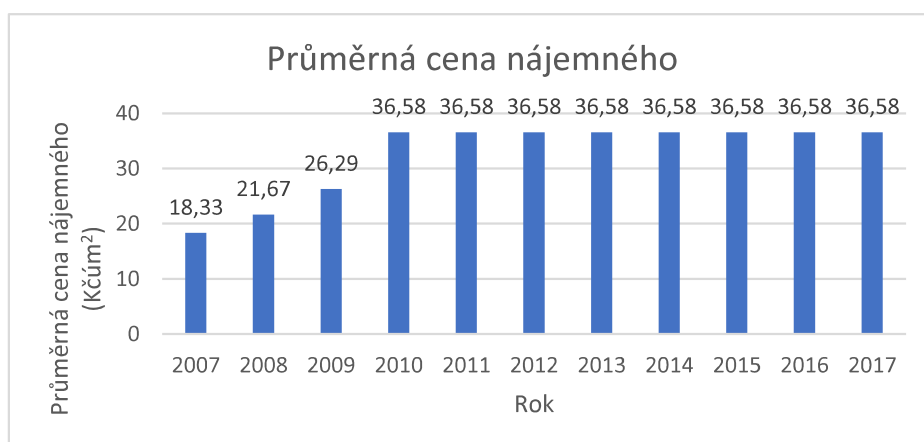
Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu můžeme vidět vývoj cen nájemného v Humpolci. V roce 2007 byla průměrná cena nájemného 20,38 Kč/m²/měsíc. Do roku 2010 každoročně rostlo nájemné. V roce 2010 činilo nájemné 49,46 Kč/m²/měsíc. Hodnota nájemného zůstala stejná až do roku 2016. V roce 2017 se nájemné zvýšilo na částku 51,93 Kč/m²/měsíc.

Pacov

Město Pacov mělo v roce 2007 ve vlastnictví 51 bytů. Počet bytů klesal a v roce 2017 vlastní město 32 bytů.

Graf 29: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Pacov



Zdroj: vlastní zpracování

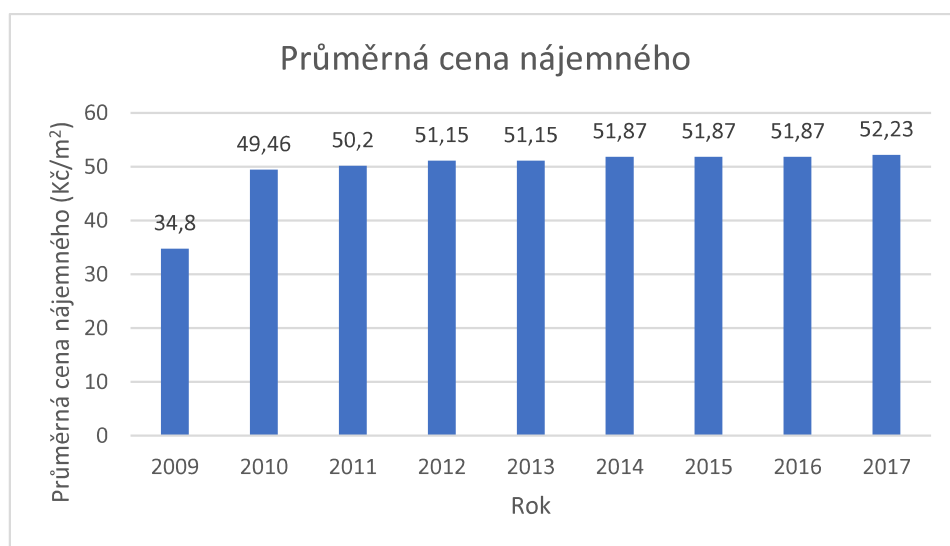
Tento graf nám ukazuje průměrnou cenu nájemného od roku 2007 do roku 2017. V roce 2007 mělo nájemné hodnotu 18,33 Kč/m²/měsíc. Tato hodnota postupně narůstala až do roku 2010 na částku 36,58 Kč/m²/měsíc. Od tohoto roku město nezdrazovalo městské byty, takže nájemné v roce 2017 je stále na částce 36,58 Kč/m²/měsíc.

7.3.4 Okres Třebíč

Třebíč

Město Třebíč má ve vlastnictví 500 bytů.

Graf 30: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Třebíč

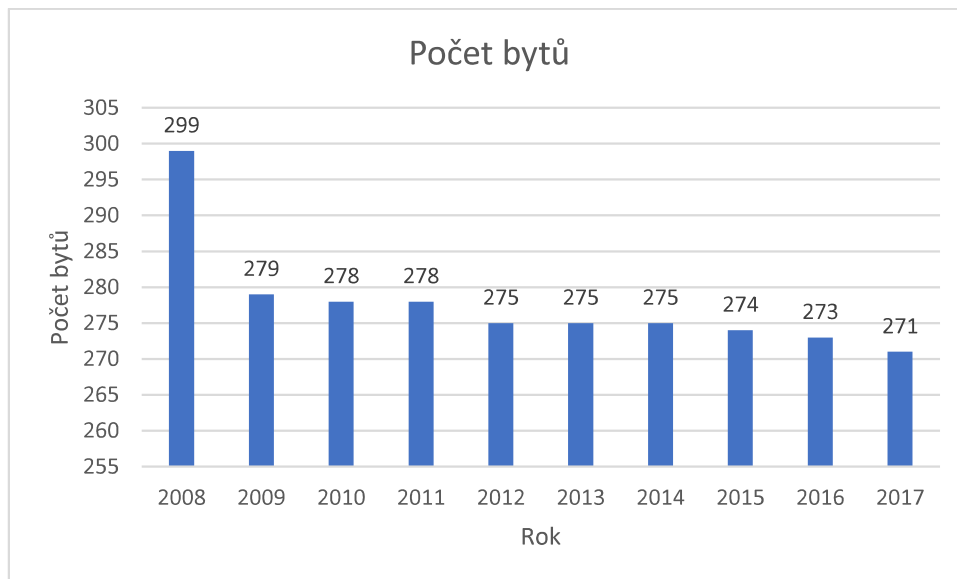


Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu můžeme vidět vývoj cen nájemného ve městě Třebíč. V roce 2009 byla cena nájemného 34,80 Kč/m²/měsíc. Další rok cena skokově stoupla na 49,46 Kč/m²/měsíc. Od tohoto cena vzrůstala už mírně. Konečná cena v roce 2017 je 52,23 Kč/m²/měsíc.

Moravské Budějovice

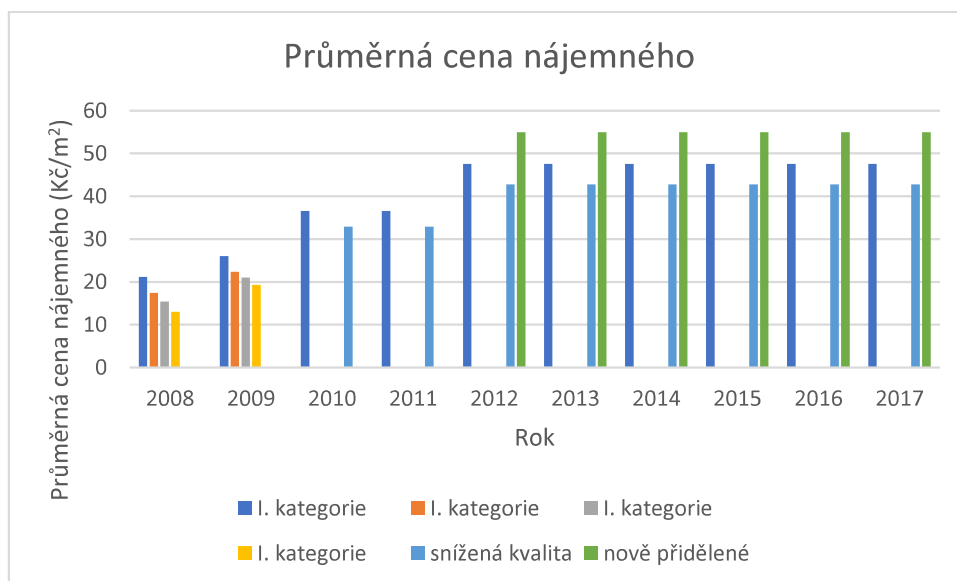
Graf 31: Počet městských bytů-Moravské Budějovice



Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu můžeme vidět počet bytů, které má ve vlastnictví město Moravské Budějovice. V roce 2008 jich bylo 299 a od té doby se počet bytů pozvolna zmenšoval. V roce 2009 jich bylo 279, a to znamená, že se počet bytů snížil o 20 oproti předchozímu roku. Do roku 2017 se počet bytů snížil pouze o 8 bytů na současných 271.

Graf 32: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Moravské Budějovice



Zdroj: vlastní zpracování

Tento graf nám ukazuje průměrnou cenu nájemného u městských bytů v Moravských Budějovicích. Ke dni 31. prosince 2010 bylo ukončeno období platnosti první části zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, které umožňovalo vlastníkům bytů každoročně zvyšovat nájemné podle pravidel přesně stanovených zákonem.

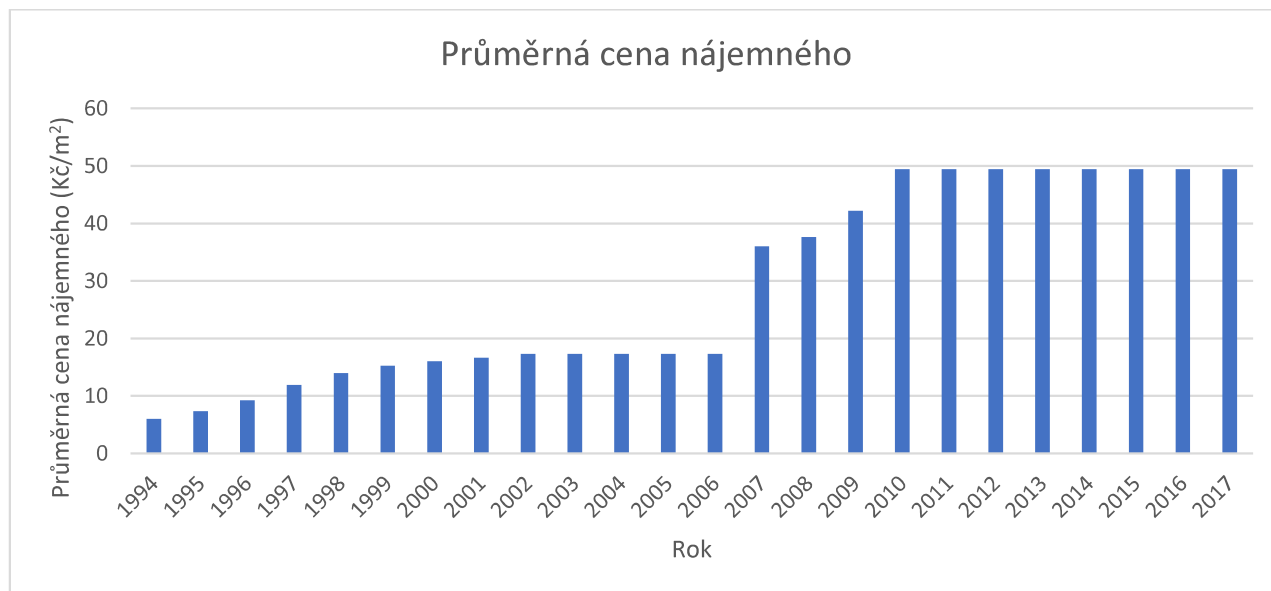
Od 1. ledna 2011 nájemné z bytů podléhá výlučně na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Na grafu můžeme vidět, že je nájemné od roku 2012 do roku 2017 neměnné. Nájemné u bytů I. kategorie vzrostlo jednou tolik z původních 21,8 Kč/m²/měsíc na konečných 47,55 Kč/m²/měsíc.

7.3.5 Žďár nad Sázavou

Žďár nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou má ve vlastnictví celkem 631 bytů. V tomto čísle jsou započítané byty, domy s pečovatelskou službou, holobyty a domy se závazky. V následujícím roce 2018 se očekává snížení počtu o 48 bytů.

Graf 33: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Žďár nad Sázavou



Zdroj: vlastní zpracování

V předchozím grafu vidíme vývoj nájemného ve Žďáru nad Sázavou až od roku 1994 po současnost. V roce 1994 mělo nájemné hodnotu 6 Kč/m²/měsíc. Nájemné každý měsíc pomalu rostlo. V roce 2002 se zastavilo na částce 17,34 Kč/m²/měsíc, na které zůstalo do roku 2006.

V roce 2007 se nájemné jednou tolik zvýšilo na částku 36 Kč/m²/měsíc. Tato hodnota se opět každý rok postupně zvyšovala. V roce 2010 se nájemné zastavilo na částce 49,46 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného je ve Žďáru nad Sázavou až po současný rok.

7.3.6 Srovnání nájmu u městských bytů

Tabulka 68: Srovnání nájmu u městských bytů

| Město | Počet bytů | Průměrné nájemné (Kč/m ²) |
|---------------------|------------|---------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 767 | 65 |
| Chotěboř | 218 | 52,7 |
| Světlá nad Sázavou | 247 | 35 |
| Jihlava | 829 | 62,81 |
| Telč | 101 | 56,97 |
| Pelhřimov | 560 | 49,46 |
| Humpolec | 317 | 51,93 |
| Pacov | 32 | 36,58 |
| Třebíč | 500 | 52,23 |
| Moravské Budějovice | 271 | 47,55 |
| Žďár nad Sázavou | 631 | 49,46 |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce můžeme vidět srovnání počtu městských bytů a výše nájemného. Nejvíce městských bytů vlastní krajské město Jihlava, které má 829 bytů. Výše nájemného v tomto městě je 62,81 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší nájemné u městských bytů je ve městě Havlíčkův Brod, kde je výše nájemného 65 Kč/m²/měsíc. Nejméně bytů má ve vlastnictví město Pacov s 32 byty. Z okresních měst má nejméně bytů město Třebíč s 500 byty. Nejnižší nájemné 35 Kč/m²/měsíc je ve městě Světlá nad Sázavou. Z okresních měst mají nejnižší nájemné města Pelhřimov a Žďár nad Sázavou s 49,46 Kč/m²/měsíc.

8.1 Porovnání financování nemovitostí

8.1.1 Okres Havlíčkův Brod

Ke koupi nemovitosti byl vybrán byt, který se nachází v Havlíčkově Brodě. Byt je o velikosti 78 m² s dispozicí 3+1. Nachází se v 1. podlaží. Celková cena je 1 750 000 Kč za nemovitost, včetně odměny realitní kanceláři a právního servisu.

Podle analýzy trhu průměrný nájem v Havlíčkově Brodě vychází na 162 Kč/m²/měsíc. Pro tento byt stanovím tedy nájem 12 600 Kč za měsíc. K tomuto nájmu se musí ještě přičíst náklady na energie, které nebudou v tabulce zahrnuty, protože je bude platit nájemník sám. Majitel bytu nese náklady na daň z nemovitosti, pojištění, obnovu a údržbu.

1. Financování pomocí vlastních zdrojů

U této varianty se předpokládá, že je nákup bytu financován pomocí vlastních zdrojů.

Nájem za celý rok: $12\,600 * 12 = 151\,200$ Kč

Poplatky za služby spojené s užíváním bytu (záloha na opravy, daň z nemovitosti, pojištění, bytového majetku, správní náklady, poplatek za měření tepla, vodoměry – servis, ostatní provozní náklady, elektřina společných prostor, odměny funkcionářů samospráv): $1\,703 * 12 = 20\,556$ Kč

Daň z pronájmu 15 %: $(151\,200 - 20\,556) * 0,15 = 19\,597$ Kč

Roční zisk z nájmu: $151\,200 - 20\,556 - 19\,597 = 111\,047$ Kč

Tabulka 69: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Havlíčkův Brod

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|--|------------|--------------|----------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 750 000 Kč | - 1 750 000 Kč | - 1 750 000 Kč |
| 1 | 51 200 Kč | 40 153 Kč | 111 047 Kč | - 1 638 953 Kč |
| 2 | 151 201 Kč | 40 153 Kč | 111 048 Kč | - 1 527 905 Kč |
| 3 | 151 202 Kč | 40 153 Kč | 111 049 Kč | - 1 416 856 Kč |
| 4 | 151 203 Kč | 40 153 Kč | 111 050 Kč | - 1 305 806 Kč |
| 5 | 151 204 Kč | 40 153 Kč | 111 051 Kč | - 1 194 755 Kč |
| 6 | 151 205 Kč | 40 153 Kč | 111 052 Kč | - 1 083 703 Kč |
| 7 | 151 206 Kč | 40 153 Kč | 111 053 Kč | - 972 650 Kč |
| 8 | 151 207 Kč | 40 153 Kč | 111 054 Kč | - 861 596 Kč |
| 9 | 151 208 Kč | 40 153 Kč | 111 055 Kč | - 750 541 Kč |
| 10 | 151 209 Kč | 40 153 Kč | 111 056 Kč | - 639 485 Kč |
| 11 | 151 210 Kč | 40 153 Kč | 111 057 Kč | - 528 428 Kč |
| 12 | 151 211 Kč | 40 153 Kč | 111 058 Kč | - 417 370 Kč |
| 13 | 151 212 Kč | 40 153 Kč | 111 059 Kč | - 306 311 Kč |

| | | | | | |
|----|------------|-----------|------------|---|------------|
| 14 | 151 213 Kč | 40 153 Kč | 111 060 Kč | - | 195 251 Kč |
| 15 | 151 214 Kč | 40 153 Kč | 111 061 Kč | - | 84 190 Kč |
| 16 | 151 215 Kč | 40 153 Kč | 111 062 Kč | | 26 872 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce vidíme návratnost investice, ale bez zohlednění inflace. Můžeme vidět, že byt bude splacený v 16 roce.

2. Financování pomocí hypotéky

U financování pomocí hypotéky se půjčuje nejvyšší možná částka, tedy 90 % hodnoty nemovitosti. V tomto případě tedy 1 575 000 Kč. Výše měsíční splátky je nastavena tak, aby byla pokryta nájemem.

Maximální výše splátky: $12\,600 - 1\,703 - (19\,597/12) = 9\,264$ Kč

Hypotéky - Srovnání hypoték

Účel hypotéky:

Velikost požadované hypotéky: v Kč

Cena nemovitosti: v Kč

Typ nemovitosti:

Splatnost hypotéky v letech:

Typ úrokové sazby:

Dokládání příjmů: ☒

Nejvýhodnější hypotéka

Výsledek srovnání hypoték

| Banka | Celkem zaplatím | Výsledná sazba | Měsíční splátka | |
|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|
| Equa bank | 2 037 864 | 2.79 % | 8 938 | Mám zájem |
| Moneta Money Bank | 2 070 468 | 2.97 % | 9 081 | Mám zájem |
| Raiffeisenbank | 2 074 116 | 2.99 % | 9 097 | Mám zájem |
| Sberbank | 2 110 140 | 3.19 % | 9 255 | Mám zájem |
| Komerční banka | 2 120 400 | 3.29 % | 9 300 | Mám zájem |
| Hypoteční banka | 2 246 028 | 3.79 % | 9 851 | Mám zájem |

Obrázek 8: Srovnání hypoték-Havlíčkův Brod [35]

Zdroj: kurzy.cz

Přechodí obrázek nám ukazuje porovnání hypoték. Nejvýhodněji vychází hypotéka u Equa bank a měsíční splátka je stanovena na 8 938 Kč. A hypotéka bude splacena po 18 letech.

Tabulka 70: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Havlíčkův Brod

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 750 000 Kč | -1 750 000 Kč | 1 750 000 Kč |
| 19 | 1 575 000 Kč | | 1 575 000 Kč | - 175 000 Kč |
| 20 | 151 200 Kč | 40 153 Kč | 111 047 Kč | - 63 953 Kč |
| 21 | 151 200 Kč | 40 153 Kč | 111 047 Kč | 47 094 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V přechozí tabulce vidíme návratnost investice bez zohlednění inflace. V tabulce je znázorněno splacení hypotéky, které nastane po 19 letech. Poté se zbylých 10 % z celkové částky (které nebylo financováno z hypotečního úvěru) splatí pomocí nájmu. Můžeme vidět, že byt bude splacený v 21 roce.

Porovnání financování

Pomocí prosté návratnosti bylo zjištěno, že splacení bytu, který je financován z vlastních zdrojů, nastane v 16. roce. Oproti tomu splacení bytu při financování 90 % z hypotéky a 10 % z vlastních zdrojů nastane v 21. roce. Z toho vyplývá, že financování z vlastních zdrojů je mnohem výhodnější. V tomto případě vznikne za 5 let rozdíl okolo 555 235 Kč.

8.1.2 Okres Jihlava

Ke koupi nemovitosti byl vybrán byt, který se nachází v Jihlavě. Byt 3+1 má rozlohu 78 m². Nachází se v 2. podlaží. Celková cena je 2 495 000 Kč za nemovitost, včetně odměny realitní kanceláři a právního servisu.

Podle analýzy trhu průměrný nájem v Jihlavě vychází na 174,5 Kč/m²/měsíc. Pro tento byt stanovím tedy nájem 13 600 Kč/měsíc. K tomuto nájmu se musí ještě přičíst náklady na energie, které nebudou v tabulce zahrnuty, protože je bude platit nájemník sám. Majitel bytu nese náklady na daň z nemovitosti, pojištění, obnovu a údržbu.

1. Financování pomocí vlastních zdrojů

U této varianty se předpokládá, že je nákup bytu financován pomocí vlastních zdrojů.

Nájem za celý rok: $13\,600 * 12 = 163\,200$ Kč

Poplatky za služby spojené s užíváním bytu (záloha na opravy, daň z nemovitosti, pojištění, bytového majetku, správní náklady, poplatek za měření tepla, vodoměry – servis, ostatní provozní náklady, elektřina společných prostor, odměny funkcionářů samospráv): $1\,703 * 12 = 20\,556$ Kč

Daň z pronájmu 15 %: $(163\,200 - 20\,556) * 0,15 = 21\,397$ Kč

Roční zisk z nájmu: $163\,200 - 20\,556 - 21\,397 = 107\,120$ Kč

Tabulka 71: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Jihlava

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|---------------------------------|------------|--------------|----------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 2 495 000 Kč | - 2 495 000 Kč | - 2 495 000 Kč |
| 1 | 163 200 Kč | 41 953 Kč | 121 247 Kč | - 2 373 753 Kč |
| 2 | 163 201 Kč | 41 953 Kč | 121 248 Kč | - 2 252 505 Kč |
| 3 | 163 202 Kč | 41 953 Kč | 121 249 Kč | - 2 131 256 Kč |
| 4 | 163 203 Kč | 41 953 Kč | 121 250 Kč | - 2 010 006 Kč |
| 5 | 163 204 Kč | 41 953 Kč | 121 251 Kč | - 1 888 755 Kč |
| 6 | 163 205 Kč | 41 953 Kč | 121 252 Kč | - 1 767 503 Kč |
| 7 | 163 206 Kč | 41 953 Kč | 121 253 Kč | - 1 646 250 Kč |
| 8 | 163 207 Kč | 41 953 Kč | 121 254 Kč | - 1 524 996 Kč |
| 9 | 163 208 Kč | 41 953 Kč | 121 255 Kč | - 1 403 741 Kč |
| 10 | 163 209 Kč | 41 953 Kč | 121 256 Kč | - 1 282 485 Kč |
| 11 | 163 210 Kč | 41 953 Kč | 121 257 Kč | - 1 161 228 Kč |
| 12 | 163 211 Kč | 41 953 Kč | 121 258 Kč | - 1 039 970 Kč |
| 13 | 163 212 Kč | 41 953 Kč | 121 259 Kč | - 918 711 Kč |
| 14 | 163 213 Kč | 41 953 Kč | 121 260 Kč | - 797 451 Kč |
| 15 | 163 214 Kč | 41 953 Kč | 121 261 Kč | - 676 190 Kč |
| 16 | 163 215 Kč | 41 953 Kč | 121 262 Kč | - 554 928 Kč |
| 17 | 163 216 Kč | 41 953 Kč | 121 263 Kč | - 433 665 Kč |
| 18 | 163 217 Kč | 41 953 Kč | 121 264 Kč | - 312 401 Kč |
| 19 | 163 218 Kč | 41 953 Kč | 121 265 Kč | - 191 136 Kč |
| 20 | 163 219 Kč | 41 953 Kč | 121 266 Kč | - 69 870 Kč |
| 21 | 163 220 Kč | 41 953 Kč | 121 267 Kč | 51 397 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce vidíme návratnost investice, ale bez zohlednění inflace. Můžeme vidět, že byt bude splacený v 21. roce.

2. Financování pomocí hypotéky

U financování pomocí hypotéky se půjčuje nejvyšší možná částka, tedy 90 % hodnoty nemovitosti. V tomto případě tedy 2 245 500 Kč. Výše měsíční splátky je nastavena tak, aby byla pokryta nájmem.

Maximální výše splátky: $13\,600 - 1\,703 - (21\,397/12) = 10\,114$ Kč

Hypotéky - Srovnání hypoték

Účel hypotéky:

Velikost požadované hypotéky: v Kč

Cena nemovitosti: v Kč

Typ nemovitosti:

Splatnost hypotéky v letech:

Typ úrokové sazby:

Dokládání příjmů: ☒

Nejvýhodnější hypotéka

Výsledek srovnání hypoték

| Banka | Celkem zaplatím | Výsledná sazba | Měsíční splátka | |
|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|
| Equa bank | 3 213 756 | 2.79 % | 9 919 | Mám zájem |
| Raiffeisenbank | 3 252 960 | 2.89 % | 10 040 | Mám zájem |
| Moneta Money Bank | 3 284 064 | 2.97 % | 10 136 | Mám zájem |
| Sberbank | 3 369 600 | 3.19 % | 10 400 | Mám zájem |
| Komerční banka | 3 391 632 | 3.29 % | 10 468 | Mám zájem |
| Hypoteční banka | 3 638 844 | 3.79 % | 11 231 | Mám zájem |

Obrázek 9: Srovnání hypoték-Jihlava [35]

Zdroj: kurzy.cz

Přechodí obrázek nám ukazuje porovnání hypoték. Nejvýhodněji vychází hypotéka u Equa bank a měsíční splátka je stanovena na 9 919 Kč. A hypotéka bude splacena po 27 letech.

Tabulka 72: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Jihlava

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 2 495 000 Kč | -2 495 000 Kč | - 2 495 000 Kč |
| 27 | 2 245 500 Kč | | 2 245 500 Kč | - 249 500 Kč |
| 28 | 163 200 Kč | 41 953 Kč | 121 247 Kč | - 128 253 Kč |

| | | | | | |
|----|------------|-----------|------------|---|------------|
| 29 | 163 201 Kč | 41 953 Kč | 121 248 Kč | - | 7 005 Kč |
| 30 | 163 202 Kč | 41 953 Kč | 121 249 Kč | | 114 244 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V přechozí tabulce vidíme návratnost investice bez zohlednění inflace. V tabulce je znázorněno splacení hypotéky, které nastane po 27 letech. Poté se zbylých 10 % z celkové částky splatí pomocí nájmu. Můžeme vidět, že byt bude splacený ve 30. roce.

Porovnání financování

Pomocí prosté návratnosti bylo zjištěno, že splacení bytů, který je financován z vlastních zdrojů nastane v 21 roce. Oproti tomu splacení bytů při financování 90 % z hypotéky a 10 % z vlastních zdrojů nastane ve 30 roce. Z toho vyplývá, že financování z vlastních zdrojů je mnohem výhodnější. V tomto případě vznikne za 9 let rozdíl okolo 1 091 241 Kč

8.1.3 Okres Pelhřimov

Ke koupi nemovitosti byl vybrán byt, který se nachází v Pelhřimově. Byt 3+1 má rozlohu 65 m². Nachází se v 7. podlaží. Celková cena je 1 980 000 Kč za nemovitost, včetně odměny realitní kanceláři a právního servisu.

Podle analýzy trhu průměrný nájem v Pelhřimově vychází na 97 Kč/m²/měsíc. Pro tento byt stanovím tedy nájem 7 740 Kč za měsíc. K tomuto nájmu se musí ještě přičíst náklady na energie, které nebudou v tabulce zahrnuty, protože je bude platit nájemník sám. Majitel bytu nese náklady na daň z nemovitosti, pojištění, obnovu a údržbu.

1. Financování pomocí vlastních zdrojů

U této varianty se předpokládá, že je nákup bytu financován pomocí vlastních zdrojů.

Nájem za celý rok: $7\,740 \cdot 12 = 92\,880$ Kč

Poplatky za služby spojené s užíváním bytu (záloha na opravy, daň z nemovitosti, pojištění, bytového majetku, správní náklady, poplatek za měření tepla, vodoměry – servis, ostatní provozní náklady, elektřina společných prostor, odměny funkcionářů samospráv): $1\,703 \cdot 12 = 20\,556$ Kč

Daň z pronájmu 15 %: $(92\,880 - 20\,556) \cdot 0,15 = 10\,848$ Kč

Roční zisk z nájmu: $92\,880 - 20\,556 - 10\,848 = 61\,476$ Kč

Tabulka 73: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Pelhřimov

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|--|-----------|--------------|----------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 980 000 Kč | - 1 980 000 Kč | - 1 980 000 Kč |
| 1 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 918 524 Kč |
| 2 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 857 048 Kč |
| 3 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 795 572 Kč |
| 4 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 734 096 Kč |
| 5 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 672 620 Kč |
| 6 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 611 144 Kč |
| 7 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 549 668 Kč |
| 8 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 488 192 Kč |
| 9 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 426 716 Kč |
| 10 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 365 240 Kč |
| 11 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 303 764 Kč |
| 12 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 242 288 Kč |
| 13 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 180 812 Kč |
| 14 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 119 336 Kč |
| 15 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 1 057 860 Kč |
| 16 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 996 384 Kč |
| 17 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 934 908 Kč |
| 18 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 873 432 Kč |
| 19 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 811 956 Kč |
| 20 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 750 480 Kč |
| 21 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 689 004 Kč |
| 22 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 627 528 Kč |
| 23 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 566 052 Kč |
| 24 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 504 576 Kč |
| 25 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 443 100 Kč |
| 26 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 381 624 Kč |
| 27 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 320 148 Kč |
| 28 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 258 672 Kč |
| 29 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 197 196 Kč |

| | | | | | |
|----|-----------|-----------|-----------|---|------------|
| 30 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - | 135 720 Kč |
| 31 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - | 74 244 Kč |
| 32 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - | 12 768 Kč |
| 33 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | | 48 708 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce vidíme návratnost investice, ale bez zohlednění inflace. Můžeme vidět, že byt bude splacený ve 33 roce.

2. Financování pomocí hypotéky

U financování pomocí hypotéky se půjčuje nejvyšší možná částka, tedy 90 % hodnoty nemovitosti. V tomto případě tedy 1 782 000 Kč. Výše měsíční splátky je nastavena tak, aby byla pokryta nájmem.

Maximální výše splátky: $7\,740 - 1\,703 - (10\,848/12) = 5\,133$ Kč

| Banka | Celkem zaplatím | Výsledná sazba | Měsíční splátka |
|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Hypoteční banka | 3 536 160 | 3.79 % | 7 367 |

Obrázek 10: Srovnání hypoték-Pelhřimov [35]

Zdroj: kurzy.cz

Přechodí obrázek nám ukazuje porovnání hypoték. Při požadované maximální výši splátek už nebyla nalezena žádná banka, která by nabízela za těchto podmínek hypotéku. Maximální doba splácení je 40 let, ale s částkou 7 367 Kč/m². Toto nabízí pouze Hypoteční banka. Rozdíl z výše hypotéky a nájmu musí doplatit vlastník z jiných zdrojů. Tento rozdíl činí 2 234 Kč za měsíc. Za 40 let to tedy bude 1 072 320 Kč.

Tabulka 74: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Pelhřimov

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 980 000 Kč | -1 980 000 Kč | - 1 980 000 Kč |
| 40 | 1 782 000 Kč | | 1 782 000 Kč | - 198 000 Kč |
| 41 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 136 524 Kč |
| 42 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 75 048 Kč |
| 43 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | - 13 572 Kč |
| 44 | 92 880 Kč | 31 404 Kč | 61 476 Kč | 47 904 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V přechodí tabulce vidíme návratnost investice bez zohlednění inflace. V tabulce je znázorněno splacení hypotéky, které nastane po 40 letech. Poté se zbylých 10 % z celkové částky (na co se nebrala hypotéka) splatí pomocí nájmu. Po 44 letech dojde ke splacení. K těmto rokům musíme ještě připočítat 1 072 320 Kč, které zaplatil vlastník z jiných zdrojů. Tato částka bude splacená za necelých 18 let. V tomto případě dojde k úplné návratnosti až po 62 letech. Protože je návratnost bytů velmi vysoká, bude muset dojít v průběhu let k nějaké modernizaci konstrukce, která není v návratnosti zohledněná. Co se týče modernizace vybavení bytů, tak tu si hradí nájemce.

Porovnání financování

Pomocí prosté návratnosti bylo zjištěno, že splacení bytů, který je financován z vlastních zdrojů nastane ve 33 roce. Oproti tomu splacení bytů při financování 90 % z hypotéky a 10 % z vlastních zdrojů nastane v 62 roce. Z toho vyplývá, že financování z vlastních zdrojů je mnohem více výhodnější, protože k návratnosti dojde téměř o polovíčku dříve. V tomto případě vznikne za 29 let rozdíl okolo 1 782 804 Kč.

8.1.4 Okres Třebíč

Ke koupi nemovitosti byl vybrán byt, který se nachází v Třebíči. Byt je o velikosti 72 m² s dispozicí 3+1. Nachází se ve 3. podlaží. Celková cena je 1 990 000 Kč za nemovitost, včetně odměny realitní kanceláři a právního servisu.

Podle analýzy trhu průměrný nájem v Třebíči vychází na 135 Kč/m²/měsíc. Pro tento byt stanovím tedy nájem 9 720 Kč za měsíc. K tomuto nájmu se musí ještě přičíst náklady na energie, které nebudou v tabulce zahrnuty, protože je bude platit nájemník sám. Majitel bytu nese náklady na daň z nemovitosti, pojištění, obnovu a údržbu.

1. Financování pomocí vlastních zdrojů

U této varianty se předpokládá, že je nákup bytu financován pomocí vlastních zdrojů.

Nájem za celý rok: $9\,720 * 12 = 116\,640$ Kč

Poplatky za služby spojené s užíváním bytu (záloha na opravy, daň z nemovitosti, pojištění, bytového majetku, správní náklady, poplatek za měření tepla, vodoměry – servis, ostatní provozní náklady, elektřina společných prostor, odměny funkcionářů samospráv): $1\,703 * 12 = 20\,556$ Kč

Daň z pronájmu 15 %: $(116\,640 - 20\,556) * 0,15 = 14\,413$ Kč

Roční zisk z nájmu: $116\,640 - 20\,556 - 14\,413 = 81\,671$ Kč

Tabulka 75: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Třebíč

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|--|------------|--------------|----------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 990 000 Kč | - 1 990 000 Kč | - 1 990 000 Kč |
| 1 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 908 329 Kč |
| 2 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 826 658 Kč |
| 3 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 744 987 Kč |
| 4 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 663 316 Kč |
| 5 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 581 645 Kč |
| 6 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 499 974 Kč |
| 7 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 418 303 Kč |
| 8 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 336 632 Kč |
| 9 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 254 961 Kč |
| 10 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 173 290 Kč |
| 11 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 091 619 Kč |
| 12 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 1 009 948 Kč |
| 13 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 928 277 Kč |

| | | | | | |
|----|------------|-----------|-----------|---|------------|
| 14 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 846 606 Kč |
| 15 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 764 935 Kč |
| 16 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 683 264 Kč |
| 17 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 601 593 Kč |
| 18 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 519 922 Kč |
| 19 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 438 251 Kč |
| 20 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 356 580 Kč |
| 21 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 274 909 Kč |
| 22 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 193 238 Kč |
| 23 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 111 567 Kč |
| 24 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - | 29 896 Kč |
| 25 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | | 51 775 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce vidíme návratnost investice, ale bez zohlednění inflace. Můžeme vidět, že byt bude splacený ve 25 roce.

2. Financování pomocí hypotéky

U financování pomocí hypotéky se půjčuje nejvyšší možná částka, tedy 90 % hodnoty nemovitosti. V tomto případě tedy 1 791 000 Kč. Výše měsíční splátky je nastavena tak, aby byla pokryta nájmem.

Maximální výše splátky: $9\,720 - 1\,703 - (14\,413/12) = 6\,815$ Kč

Hypotéky - Srovnání hypoték

Účel hypotéky:

Velikost požadované hypotéky: v Kč

Cena nemovitosti: v Kč

Typ nemovitosti:

Splatnost hypotéky v letech:

Typ úrokové sazby:

Dokládání příjmů: ☒

Nejvýhodnější hypotéka

Výsledek srovnání hypoték

| Banka | Celkem zaplatím | Výsledná sazba | Měsíční splátka |
|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Hypoteční banka | 3 553 440 | 3.79 % | 7 403 |

[Mám zájem](#)

Obrázek 11: Srovnání hypoték-Třebíč [35]

Zdroj: kurzy.cz

Přechozí obrázek nám ukazuje porovnání hypoték. Při požadované maximální výši splátek už nebyla nalezena žádná banka, která by nabízela za těchto podmínek hypotéku. Maximální doba splacení je 40 let, ale s částkou 7 403 Kč za m². Toto nabízí pouze Hypoteční banka. Rozdíl z výše hypotéky a nájmu musí doplatit vlastník z jiných zdrojů. Tento rozdíl činí 589 Kč za měsíc. Za 40 let to tedy bude 282 720 Kč.

Tabulka 76: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Třebíč

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 990 000 Kč | 1 990 000 Kč | - 1 990 000 Kč |
| 40 | 1 791 000 Kč | | 1 791 000 Kč | - 199 000 Kč |
| 41 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 117 329 Kč |
| 42 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | - 35 658 Kč |
| 43 | 116 640 Kč | 34 969 Kč | 81 671 Kč | 46 013 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V přechozí tabulce vidíme návratnost investice bez zohlednění inflace. V tabulce je znázorněno splacení hypotéky, které nastane po 40 letech. Poté se zbylých 10 % z celkové částky (na co se nebrala hypotéka) splatí pomocí nájmu. Po 43 letech dojde ke splacení. K těmto rokům musíme ještě připočítat 282 720 Kč, které zaplatil vlastník z jiných zdrojů. Tato částka bude splacená za necelé 4 roky. V tomto případě dojde k úplné návratnosti až po 47 letech.

Porovnání financování

Pomocí prosté návratnosti bylo zjištěno, že splacení bytů, který je financován z vlastních zdrojů nastane ve 25 roce. Oproti tomu splacení bytů při financování 90 % z hypotéky a 10 % z vlastních zdrojů nastane ve 47 roce. Z toho vyplývá, že financování z vlastních zdrojů je mnohem výhodnější. V tomto případě vznikne za 29 let rozdíl okolo 1 794 762 Kč.

8.1.5 Okres Žďár nad Sázavou

Ke koupi nemovitosti byl vybrán byt, který se nachází ve Žďáru nad Sázavou. Byt je o velikosti 74 m² s dispozicí 3+kk. Nachází se v 6. podlaží. Celková cena je 1 934 400 Kč za nemovitost, včetně odměny realitní kanceláři a právního servisu.

Podle analýzy trhu průměrný nájem ve Žďáru nad Sázavou vychází na 149,5 Kč/m²/měsíc. Pro tento byt stanovím tedy nájem 11 065 Kč za měsíc. K tomuto nájmu se musí ještě přičíst náklady na energie, které nebudou v tabulce zahrnuty, protože je bude platit nájemník sám. Majitel bytu nese náklady na daň z nemovitosti, pojištění, obnovu a údržbu.

1. Financování pomocí vlastních zdrojů

U této varianty se předpokládá, že je nákup bytu financován pomocí vlastních zdrojů.

Nájem za celý rok: $11\,065 \cdot 12 = 132\,780$ Kč

Poplatky za služby spojené s užíváním bytu (záloha na opravy, daň z nemovitosti, pojištění, bytového majetku, správní náklady, poplatek za měření tepla, vodoměry – servis, ostatní provozní náklady, elektřina společných prostor, odměny funkcionářů samospráv): $1\,703 \cdot 12 = 20\,556$ Kč

Daň z pronájmu 15 %: $(132\,780 - 20\,556) \cdot 0,15 = 16\,834$ Kč

Roční zisk z nájmu: $132\,780 - 20\,556 - 16\,834 = 95\,390$ Kč

Tabulka 77: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Žďár nad Sázavou

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|---------------------------------|------------|--------------|----------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 934 400 Kč | - 1 934 400 Kč | - 1 934 400 Kč |
| 1 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 839 010 Kč |
| 2 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 743 620 Kč |
| 3 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 648 230 Kč |
| 4 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 552 840 Kč |
| 5 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 457 450 Kč |
| 6 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 362 060 Kč |

| | | | | |
|----|------------|-----------|-----------|----------------|
| 7 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 266 670 Kč |
| 8 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 171 280 Kč |
| 9 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 1 075 890 Kč |
| 10 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 980 500 Kč |
| 11 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 885 110 Kč |
| 12 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 789 720 Kč |
| 13 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 694 330 Kč |
| 14 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 598 940 Kč |
| 15 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 503 550 Kč |
| 16 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 408 160 Kč |
| 17 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 312 770 Kč |
| 18 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 217 380 Kč |
| 19 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 121 990 Kč |
| 20 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 26 600 Kč |
| 21 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | 68 790 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce vidíme návratnost investice, ale bez zohlednění inflace. Můžeme vidět, že byt bude splacený v 21 roce.

2. Financování pomocí hypotéky

U financování pomocí hypotéky se půjčuje nejvyšší možná částka, tedy 90 % hodnoty nemovitosti. V tomto případě tedy 1 740 960 Kč. Výše měsíční splátky je nastavena tak, aby byla pokryta nájmem.

Maximální výše splátky: $11\,065 - 1\,703 - (16\,834/12) = 7\,960$ Kč

Hypotéky - Srovnání hypoték

Účel hypotéky

Velikost požadované hypotéky v Kč

Cena nemovitosti v Kč

Typ nemovitosti

Splatnost hypotéky v letech

Typ úrokové sazby

Dokládání příjmů ☒

Nejvýhodnější hypotéka

| Výsledek srovnání hypoték | | | | |
|---------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|
| Banka | Celkem zaplatím | Výsledná sazba | Měsíční splátka | |
| Equa bank | 2 461 056 | 2.79 % | 7 888 | Mám zájem |
| Moneta Money Bank | 2 513 160 | 2.97 % | 8 055 | Mám zájem |
| Raiffeisenbank | 2 519 088 | 2.99 % | 8 074 | Mám zájem |
| Sberbank | 2 576 496 | 3.19 % | 8 258 | Mám zájem |
| Komerční banka | 2 592 720 | 3.29 % | 8 310 | Mám zájem |
| Hypoteční banka | 2 786 784 | 3.79 % | 8 932 | Mám zájem |

Obrázek 12: Srovnání hypoték-Žďár nad Sázavou [35]

Zdroj: kurzy.cz

Přechází obrázek nám ukazuje porovnání hypoték. Nejvýhodněji vychází hypotéka u Equa bank a měsíční splátka je stanovena na 7 888 Kč. A hypotéka bude splacena po 26 letech.

Tabulka 78: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Žďár nad Sázavou

| Výpočet prosté doby návratnosti | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| rok | nájem | výdaj | Cashflow | Kumulované cashflow |
| 0 | | 1 934 400 Kč | -1 934 400 Kč | - 1 934 400 Kč |
| 27 | 1 740 960 Kč | | 1 740 960 Kč | - 193 440 Kč |
| 28 | 132 780 Kč | 37 390 Kč | 95 390 Kč | - 98 050 Kč |
| 29 | 132 781 Kč | 37 390 Kč | 95 391 Kč | - 2 659 Kč |
| 30 | 132 782 Kč | 37 390 Kč | 95 392 Kč | 92 733 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V přechází tabulce vidíme návratnost investice bez zohlednění inflace. V tabulce je znázorněno splacení hypotéky, které nastane po 27 letech. Poté se zbylých 10 % z celkové částky (na co se nebrala hypotéka) splatí pomocí nájmu. Můžeme vidět, že byt bude splacený ve 30 roce.

Porovnání financování

Pomocí prosté návratnosti bylo zjištěno, že splacení bytů, který je financován z vlastních zdrojů nastane v 21. roce. Oproti tomu splacení bytů při financování 90 % z hypotéky a 10 % z vlastních zdrojů nastane ve 30 roce. Z toho vyplývá, že financování z vlastních zdrojů je samozřejmě výhodnější. V tomto případě vznikne za 9 let rozdíl okolo 858 591 Kč.

9 Shrnutí výsledků

9.1 Porovnání nájmu u městských bytů a tržního nájemného

Tabulka 79: Porovnání nájmu u městských bytů a tržního nájemného

| Město | Průměrné městské nájemné (Kč/m ²) | Průměrné tržní nájemné (Kč/m ²) |
|---------------------|--|--|
| Havlíčkův Brod | 65 | 162 |
| Chotěboř | 52,7 | 93 |
| Světlá nad Sázavou | 35 | - |
| Jihlava | 62,81 | 170,5 |
| Telč | 56,97 | 135 |
| Pelhřimov | 49,46 | 97 |
| Humpolec | 51,93 | 179 |
| Pacov | 36,58 | - |
| Třebíč | 52,23 | 135 |
| Moravské Budějovice | 47,55 | 113 |
| Žďár nad Sázavou | 49,46 | 194,5 |

Zdroj: vlastní zpracování

V přechozí tabulce můžeme vidět rozdíly mezi výši nájmu u bytů ve vlastnictví města a tržního nájemného získaného z analýzy trhu. U měst Světlá nad Sázavou a Pacov nebyly k dispozici žádné inzeráty na nájem, proto zde není možné porovnání. U ostatních měst můžeme vidět, že rozdíly ve výši nájemného jsou velké. Například u měst Jihlavy, Humpolce a Žďáru nad Sázavou jsou vyšší než 100 Kč/m²/měsíc. Nejnižší rozdíly mezi tržním nájemným a nájmem u městských bytů jsou u města Pelhřimov a Chotěboř, kde se rozdíly pohybují mezi 45 Kč/m²/měsíc.

9.2 Porovnání návratnosti v okresech

Tabulka 80: Porovnání návratnosti v okresech

| Město | Návratnost (rok) | | Rozdíl |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | Financování pomocí vlastních zdrojů | Financování pomocí hypotéky | |
| Havlíčkův Brod | 16 | 21 | 555 235 Kč |
| Jihlava | 21 | 30 | 1 091 241 Kč |
| Pelhřimov | 33 | 62 | 1 782 804 Kč |
| Třebíč | 25 | 47 | 1 794 762 Kč |
| Žďár nad Sázavou | 21 | 30 | 858 591 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování

V předchozí tabulce můžeme vidět porovnání návratnosti investice. Ve všech okresech byly vybrány byty s podobnou velikostí. Podle tabulky můžeme vidět, že nejlepší návratnost je v Havlíčkově Brodě. Zde je návratnost 16 let při financování vlastními zdroji a 21 let při financování pomocí hypotéky. U žádného jiného okresu se návratnost nedostane pod 20 let. Naopak nejhůře na tom je okres Pelhřimov. Zde je návratnost 33 let při vlastním financování a až 62 let při financování hypotékou. V tomto městě se vůbec nevyplatí koupit byt za účelem výnosů z pronájmu. Ve městě Jihlava a Žďár nad Sázavou je návratnost stejná. Při financování vlastními zdroji je 21 let a při financování pomocí hypotéky 30 let. V tabulce jsou také zobrazeny rozdíly mezi vlastním financováním a financováním pomocí cizích zdrojů. Nejvyšší rozdíl jsou u měst Pelhřimov a Třebíč. To je dáno tím, že mezi oběma variantami financování jsou největší rozdíly. U Jihlavy a Žďáru nad Sázavou je stejná v návratnostech, ale už jiný rozdíl se liší. U Jihlavy je přes 200 tis. větší.

10 Závěr

Jedním z cílů diplomové práce bylo analyzovat trh s byty v kraji Vysočina. Je možné zde vidět, jak se během sledovaného období půlroku vyvíjí ceny bytů za pronájem a prodej, a také změna počtu bytů určených k pronájmu nebo prodeji.

Byla zde potvrzena hypotéza, že hodnota bytů je vyšší ve větších městech než v nižších. Nejvíce bytů k prodeji se nalézají v okrese Jihlava, kde je i nevyšší průměrná cena za m^2 – přibližuje se 30 000 Kč/ m^2 . Oproti tomu nejnižší cena za m^2 je v okrese Pelhřimov, kde se průměrná cena pohybuje těsně pod 20 000 Kč/ m^2 . Protože je Jihlava větší město než Pelhřimov, více se zde staví, je zde vyšší porodnost, počet rozvodů i průměrná mzda. Tím pádem i vyšší poptávka po koupi bytu, z čehož vyplývá rozdíl mezi průměrnými cenami bytů za prodej. Za sledovaný půlrok se nejvíce průměrná cena změnila v okrese Třebíč, kde navýšila o necelých 2 640 Kč/ m^2 oproti červnové ceně. V okrese Pelhřimov je průměrná cena přibližně stejná v červnu i v září, i přesto, že v září zde došlo k propadu o necelých 1 400 Kč/ m^2 oproti zbývajícím měsícům. V okrese Havlíčkův Brod se počet bytů snížil nejvíce. V červnu bylo k prodeji ještě 69 bytů a v prosinci už pouhých 27. V Pelhřimovském okrese se počet bytů za sledovaný půlrok téměř nezměnil.

V okrese Pelhřimov je také nejnižší průměrná cena za pronájem. Její průměr se pohybuje kolem 112 Kč/ m^2 /měsíc. V okrese Žďár nad Sázavou došlo k nejvyššímu snížení průměrné ceny nájmu za měsíc během sledovaného půlroku. Z 211 Kč se průměrná cena snížila na konečných 146 Kč/ m^2 /měsíc. V tomto okrese také došlo k největšímu navýšení počtu bytů určených k pronájmu. Z původních 2 bytů se počet vyšplhal na konečných 11 volných bytů.

Při porovnání nájmu u městských bytů a tržního nájemného jsou nejvyšší rozdíly v průměrné ceně ve městech Jihlava, Humpolec a Žďár nad Sázavou. Jsou rozdílné o více než 100 Kč/ m^2 /měsíc. Oproti tomu nejnižší rozdíly mezi tržním nájemným a nájmem u městských bytů jsou v městech Pelhřimov a Chotěboř, kde se rozdíly pohybují mezi 45 Kč/ m^2 /měsíc.

Dalším cílem bylo vyčíslit návratnost investice při koupi bytu za účelem pronájmu, a to z hlediska financování vlastními zdroji a pomocí hypotéky. V Havlíčkově Brodě je návratnost nejnižší. Při financování pomocí vlastních zdrojů nastane návratnost v 16. roce a při financování pomocí hypotéky nastane v 21. roce. Nejhorší návratnost je u bytů nacházející se v Pelhřimově. Zde návratnost u vlastního financování nastane v 33. roce a při financování

pomocí hypotéky až v 62. roce. Tím to je potvrzená druhá hypotéza týkající se návratnosti investice.

Pokud by investor chtěl koupit byt za účelem pronájmu, tak bych mu to doporučila v Havlíčkově Brodě, Jihlavě nebo Žďáru nad Sázavou, kde je návratnost investice 16 nebo 21 let. Určitě bych nedoporučila investovat do bytu v Pelhřimově, protože zde je návratnost investice výrazně vyšší než u bytů v jiných městech.

Celkově je možné říci, že návratnost investice do bytů za účelem pronájmu je velmi vysoká. Vyplatí se pouze tehdy, pokud má investor vlastní finance. U těchto investic je nejlepší zhodnocení při jejich prodeji.

Seznam zdrojů

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. [cit. 2017-12-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>
- [2] Byt. In: *Wikipedia* [online]. [cit. 2017-12-07]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>
- [3] Předpis č. 89/2012 Sb. Nový Občanský zákoník - Oddíl 3 - Nájem. In: *Podnikatel.cz* [online]. [cit. 2017-12-07]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4585909/>.
- [4] Pronajímatel. In: *Business center.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-12-18]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pojmy/p1411-pronajimatel.aspx>
- [5] BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [6] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Vydání první. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [7] Zrušené daně dědická a darovací – opravdu se nemusí nic platit? In: *PRÁVNÍ PROSTOR* [online]. [cit. 2017-12-18]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/financni-pravo/zrusene-dane-dedicka-a-darovaci-opravdu-se-nemusi-nic-platit>
- [8] Daň z nemovitosti. In: *Peníze.cz* [online]. b.r. [cit. 2017-12-07]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti>
- [9] MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. 1. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1557-0.
- [10] SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ. *Podniková ekonomika*. 6. přepracované a doplněné vydání. V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-274-8.

- [11] Financování koupě nemovitostí či pozemků. In: *PF PRO* [online]. b.r. [cit. 2017-12-07].
Dostupné z: http://www.pfpro.cz/17-financovani_nemovitosti_pozemku.html
- [12] Zákon č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. b.r. [cit. 2017-12-18]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
- [13] Hypotéky. In: *Peníze.cz* [online]. [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky>
- [14] Úvěry ze stavebního spoření. In: *Peníze.cz* [online]. b.r. [cit. 2017-12-18]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni>
- [15] Kraj Vysočina. In: *Wikipedie* [online]. b.r. [cit. 2017-12-18]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Kraj_Vysočina
- [16] Kraj Vysočina. In: *KAMzajit.cz* [online]. [cit. 2017-12-18]. Dostupné z: <http://www.kamzajit.cz/kraj/kraj-vy.php>
- [17] Okres Havlíčkův Brod - výlety. In: *Turistický atlas* [online]. 2016 [cit. 2017-12-20].
Dostupné z: <https://turistickyatlas.cz/vse/okres/havlickuv-brod.html>
- [18] Okres Jihlava. In: *Wikipedie* [online]. b.r. [cit. 2017-12-20]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Jihlava
- [19] Okres Jihlava - výlety. In: *Turistický atlas* [online]. 2016 [cit. 2017-12-20]. Dostupné z: <https://turistickyatlas.cz/vse/okres/jihlava.html>
- [20] Okres Pelhřimov. In: *Wikipedie* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Pelhřimov
- [21] Okres Pelhřimov - výlety. In: *Turistický atlas* [online]. 2016 [cit. 2017-12-20].
Dostupné z: <https://turistickyatlas.cz/vse/okres/pelhrimov.html>
- [22] Okres Třebíč. In: *Wikipedia* [online]. b.r. [cit. 2017-12-20]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Třebíč
- [23] Okres Třebíč - výlety. In: *Turistický atlas* [online]. 2016 [cit. 2017-12-20]. Dostupné z: <https://turistickyatlas.cz/vse/okres/trebic.html>

- [24] Okres Žďár nad Sázavou. In: *Wikipedie* [online]. b.r. [cit. 2017-12-20]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Žďár_nad_Sázavou
- [25] Okres Žďár nad Sázavou - výlety. In: *Turistický atlas* [online]. 2016 [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <https://turistickyatlas.cz/vse/okres/zdar-nad-sazavou.html>
- [26] Faktory ovlivňující ceny nemovitostí. In: *Oceňování nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>
- [27] Stavebnictví, byty. In: *Český statistický úřad* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>
- [28] Obyvatelstvo. In: *Český statistický úřad* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo_lide
- [29] Zamestnanost, nezaměstnanost. In: *Český statistický úřad* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace
- [30] Inflace - druhy, definice, tabulky. In: *Český statistický úřad* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace
- [31] Mzdy a náklady práce. In: *Český statistický úřad* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace
- [32] Vývoj ekonomiky České republiky v 1. pololetí 2017. In: *Český statistický úřad* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/58775428/320193-17p1.pdf/54057add-70fb-4cad-a205-0cff2235c55b?version=1.0>
- [33] Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitostí. In: *DVL Brno reality* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <http://www.dvl.cz/aktuality/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>
- [34] 7 faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti: I na výhledu záleží!. In: *BydlímeKvalitně.cz* [online]. b.r. [cit. 2017-12-02] Dostupné z: <https://www.bydlimekvalitne.cz/7-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-nemovitosti-i-na-vyhledu-zalezi>.

- [35] Srovnání hypoték - porovnání úrokových sazeb a poplatků hypotéky. In: *Kurzy.cz*
[online]. b.r. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/srovnani-hypotek/>

Seznam obrázků

| | |
|--|----|
| Obrázek 1: Kraj Vysočina [16] | 25 |
| Obrázek 2: Bytová výstavba [27] | 27 |
| Obrázek 3: Přírůstek/úbytek počtu obyvatel [28] | 28 |
| Obrázek 4: Zaměstnanost, nezaměstnanost [29] | 29 |
| Obrázek 5: Inflace-druhy, definice, tabulky [30] | 29 |
| Obrázek 6: Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy [31] | 30 |
| Obrázek 7: Úvěry poskytnuté domácnostem [32] | 30 |
| Obrázek 8: Srovnání hypoték-Havlíčkův Brod [35] | 84 |
| Obrázek 9: Srovnání hypoték-Jihlava [35] | 87 |
| Obrázek 10: Srovnání hypoték-Pelhřimov [35] | 90 |
| Obrázek 11: Srovnání hypoték-Třebíč [35] | 93 |
| Obrázek 12: Srovnání hypoték-Žďár nad Sázavou [35] | 97 |

Seznam tabulek

| | |
|---|----|
| Tabulka 1: Prodej bytů červen-Analýza trhu-Vysočina | 33 |
| Tabulka 2: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod | 33 |
| Tabulka 3: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod | 34 |
| Tabulka 4: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Jihlava..... | 34 |
| Tabulka 5: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Jihlava..... | 35 |
| Tabulka 6: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov | 35 |
| Tabulka 7: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov | 36 |
| Tabulka 8: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Třebíč..... | 36 |
| Tabulka 9: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Třebíč..... | 37 |
| Tabulka 10: Prodej bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou..... | 37 |
| Tabulka 11: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou..... | 37 |
| Tabulka 12: Prodej bytů září-Analýza trhu září-Vysočina..... | 38 |
| Tabulka 13: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod | 38 |
| Tabulka 14: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod | 39 |
| Tabulka 15: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Jihlava | 39 |
| Tabulka 16: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Jihlava..... | 40 |
| Tabulka 17: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov | 40 |
| Tabulka 18: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov | 40 |
| Tabulka 19: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Třebíč | 41 |
| Tabulka 20: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Třebíč | 41 |
| Tabulka 21: Prodej bytů září-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou | 42 |
| Tabulka 22: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou | 42 |
| Tabulka 23: Prodej bytů prosinec-Analýza trhu prosinec-Vysočina | 43 |
| Tabulka 24: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod..... | 43 |
| Tabulka 25: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod..... | 44 |
| Tabulka 26: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Jihlava..... | 44 |
| Tabulka 27: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Jihlava..... | 44 |
| Tabulka 28: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov..... | 45 |
| Tabulka 29: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov..... | 45 |
| Tabulka 30: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Třebíč..... | 46 |
| Tabulka 31: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov..... | 46 |
| Tabulka 32: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou..... | 47 |

| | |
|---|----|
| Tabulka 33: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou..... | 47 |
| Tabulka 34: Pronájem bytů červen-Analýza trhu-Vysočina | 53 |
| Tabulka 35: Pronájem bytů červen-Analýza trhu-Vysočina | 53 |
| Tabulka 36: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod..... | 54 |
| Tabulka 37: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Jihlava..... | 54 |
| Tabulka 38: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Jihlava..... | 54 |
| Tabulka 39: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov..... | 55 |
| Tabulka 40: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov..... | 55 |
| Tabulka 41: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Třebíč..... | 56 |
| Tabulka 42: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Třebíč..... | 56 |
| Tabulka 43: Pronájem bytů červen-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou..... | 56 |
| Tabulka 44: Prodej bytů červen-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou..... | 57 |
| Tabulka 45: Prodej bytů září-Analýza trhu-Vysočina..... | 57 |
| Tabulka 46: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod | 57 |
| Tabulka 47: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod | 58 |
| Tabulka 48: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Jihlava..... | 58 |
| Tabulka 49: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Jihlava..... | 58 |
| Tabulka 50: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov | 59 |
| Tabulka 51: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov | 59 |
| Tabulka 52: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Třebíč | 59 |
| Tabulka 53: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Třebíč | 60 |
| Tabulka 54: Pronájem bytů září-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou | 60 |
| Tabulka 55: Prodej bytů září-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou | 60 |
| Tabulka 56: Pronájem bytů prosinec-Analýza trhu-Vysočina | 61 |
| Tabulka 57: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Havlíčkův Brod..... | 61 |
| Tabulka 58: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Havlíčkův Brod..... | 62 |
| Tabulka 59: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Jihlava | 62 |
| Tabulka 60: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Jihlava..... | 62 |
| Tabulka 61: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Pelhřimov..... | 63 |
| Tabulka 62: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Pelhřimov..... | 63 |
| Tabulka 63: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Třebíč..... | 63 |
| Tabulka 64: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Třebíč..... | 64 |
| Tabulka 65: Pronájem bytů prosinec-Počet bytů podle velikosti-Žďár nad Sázavou..... | 64 |
| Tabulka 66: Prodej bytů prosinec-Počet bytů podle umístění-Žďár nad Sázavou..... | 64 |

| | |
|--|-----|
| Tabulka 67: Průměrná cena nájemného u městských bytů dle velikosti bytů-Havlíčkův Brod | 71 |
| Tabulka 68: Srovnání nájmu u městských bytů | 82 |
| Tabulka 69: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Havlíčkův Brod | 83 |
| Tabulka 70: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Havlíčkův Brod | 85 |
| Tabulka 71: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Jihlava | 86 |
| Tabulka 72: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Jihlava | 87 |
| Tabulka 73: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Pelhřimov | 89 |
| Tabulka 74: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Pelhřimov | 91 |
| Tabulka 75: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Třebíč | 92 |
| Tabulka 76: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Třebíč | 94 |
| Tabulka 77: Prostá doba návratnosti-vlastní zdroje-Žďár nad Sázavou | 95 |
| Tabulka 78: Prostá doba návratnosti-pomocí hypotéky-Žďár nad Sázavou | 97 |
| Tabulka 79: Porovnání nájmu u městských bytů a tržního nájemného..... | 99 |
| Tabulka 80: Porovnání návratnosti v okresech | 100 |

Seznam grafů

| | |
|---|----|
| Graf 1: Prodej-Počet bytů-Havlíčkův Brod..... | 48 |
| Graf 2: Prodej-Průměrná cena bytů-Havlíčkův Brod..... | 48 |
| Graf 3: Prodej-Počet bytů-Jihlava | 49 |
| Graf 4: Prodej-Průměrná cena bytů-Jihlava | 49 |
| Graf 5: Prodej-Počet bytů-Pelhřimov | 50 |
| Graf 6: Prodej-Průměrná cena bytů-Pelhřimov | 50 |
| Graf 7: Prodej-Počet bytů-Třebíč | 51 |
| Graf 8: Prodej-Průměrná cena bytů-Třebíč | 51 |
| Graf 9: Prodej-Počet bytů-Žďár nad Sázavou | 52 |
| Graf 10: Prodej-Průměrná cena bytů-Žďár nad Sázavou | 52 |
| Graf 11: Pronájem-Počet bytů-Havlíčkův Brod | 65 |
| Graf 12: Pronájem-Průměrná cena bytů-Havlíčkův Brod | 65 |
| Graf 13: Pronájem-Počet bytů-Jihlava | 66 |
| Graf 14: Pronájem-Průměrná cena bytů-Jihlava | 66 |
| Graf 15: Pronájem-Počet bytů-Pelhřimov | 67 |
| Graf 16: Pronájem-Průměrná cena bytů-Pelhřimov | 67 |
| Graf 17: Pronájem-Počet bytů-Třebíč | 68 |
| Graf 18: Pronájem-Průměrná cena bytů-Třebíč | 68 |
| Graf 19: Pronájem-Počet bytů-Žďár nad Sázavou | 69 |
| Graf 20: Pronájem-Průměrná cena bytů-Žďár nad Sázavou | 69 |
| Graf 21: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Havlíčkův Brod | 70 |
| Graf 22: Počet městských bytů-Chotěboř | 71 |
| Graf 23: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Chotěboř | 72 |
| Graf 24: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Světlá nad Sázavou | 72 |
| Graf 25: Počet městských bytů-Jihlava | 73 |
| Graf 26: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Jihlava | 74 |
| Graf 27: Počet městských bytů-Telč | 75 |
| Graf 31: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Humpolec | 78 |
| Graf 32: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Pacov | 78 |
| Graf 33: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Třebíč | 79 |
| Graf 34: Počet městských bytů-Moravské Budějovice | 80 |
| Graf 35: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Moravské Budějovice | 80 |

| | |
|--|----|
| Graf 36: Průměrná cena nájemného u městských bytů-Žďár nad Sázavou | 81 |
|--|----|